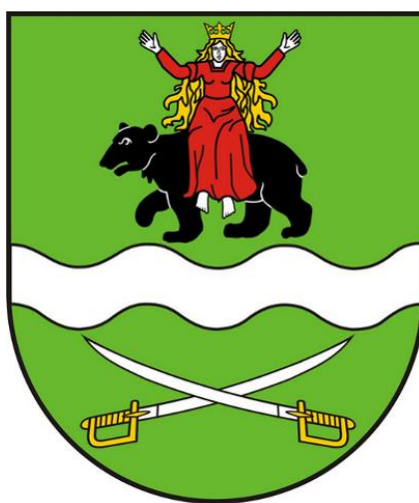


Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce



Siedlce, maj 2019 r.

Podstawą opracowania nowej polityki przestrzennej gminy jest Uchwała Nr XXV/207/2016 Rady Gminy Siedlce z dnia 11 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce. Przed podjęciem uchwały, gmina, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowała analizę aktualności obowiązującego Studium oraz planów miejscowych. Analiza wskazała konieczność aktualizacji polityki przestrzennej gminy w wielu aspektach, w tym przede wszystkim w aspekcie utrzymania lub przywrócenia spójności dokumentu z innymi dokumentami strategicznymi gminy, w tym Strategią Rozwoju Gminy czy Gminną Ewidencją Zabytków. Ciągłe zmiany w dokumentach wyższego rzędu, na które gmina nie ma wpływu, spowodowały również, że zmieniły się uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy. Uznano, że przeprowadzenie zmiany obowiązującego dokumentu wpłynie negatywnie na jego czytelność. Z tego względu Rada Gminy podjęła decyzję o opracowaniu nowej polityki przestrzennej.

Ze względu na konieczność utrzymania ciągłości polityki przestrzennej gminy, która jest realizowana poprzez obowiązujące na terenie całej gminy plany miejscowe, zdecydowano się na utrzymanie zasadniczego podziału kierunków, obowiązującego w dotychczasowym dokumencie. Jeśli modyfikowano nazwę kierunku, to w tekście studium objaśniono, jakiej nazwy ze starego dokumentu to dotyczy.

Nowy dokument oparto na czterech zasadniczych rozwiązaniach, podzielonych na dwie grupy:

Grupa edytorska:

- aktualizacja informacji stanowiących uwarunkowania rozwoju gminy – jako zabiegu koniecznego ze względu na czas, który upłynął od uchwalenia obowiązującego Studium,
- dostosowanie treści kierunków do obecnie obowiązujących przepisów – konieczne ze względu na szereg zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie obowiązywania Studium.

Grupa związana z polityką przestrzenną:

- zrównoważenie podaży terenów mieszkaniowych wynikającej z realizacji starej polityki przestrzennej, ofertą terenów produkcyjno-usługowych – ma stanowić szanse zwiększenia zaludnienia gminy poprzez realizację nowych miejsc pracy oraz wykorzystanie potencjału projektowanej autostrady i sąsiedztwa ośrodka miejskiego,
- podział kierunków odpowiadający dotychczasowej polityce przestrzennej gminy – ma zapewnić ciągłość polityki przestrzennej i utrwalić jej wiarygodność dla mieszkańców gminy oraz inwestorów,
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w miejscach gdzie niezbędne było jej dopełnienie, zgodnie z możliwościami lokowania tej funkcji wyliczonymi w bilansie.

W ramach grupy edytorskiej określono uwarunkowania dotyczące:

- uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu środowiska, występowania form ochrony przyrody oraz stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej (aktualizacja danych),
- uwarunkowań wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego – co wynikało z aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków oraz konieczności określenia dopowiadających uwarunkowaniom zasad ochrony zabytków,
- warunków i jakości życia mieszkańców (aktualizacja danych),

- stanu prawnego gruntów (aktualizacja danych),
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (aktualizacja danych, stworzenie aktualnych ideogramów sieci),
- aktualnych zadań wynikających z realizacji celów publicznych.

W ramach grupy związanej z polityką przestrzenną określono:

- nowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, przy utrzymaniu zasady zachowania ciągłości istniejącej polityki przestrzennej Gminy:
 - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (oznaczenie MU),
 - Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodziną (oznaczenie MM),
 - Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej (oznaczenie MW),
 - Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego (oznaczenie MZ),
 - Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną (oznaczenie UT),
 - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczenie PU),
 - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (oznaczenie PUH),
 - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczenie RU),
 - Tereny wydobywania surowców mineralnych (oznaczenie PG),
 - Tereny kolejowe (oznaczenie KK),
 - Tereny wojskowe (oznaczenie TW),
 - Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów (oznaczenie IT-EE),
 - Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych (oznaczenie R/IT-EE),
 - Tereny cmentarzy (oznaczenie ZC),
 - Tereny objęte kierunkiem rolnym,
 - Tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczenie RZ),
 - Tereny lasów i zalesień (oznaczenie ZL),
 - Tereny wód powierzchniowych (oznaczenie WP),
 - Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW,
- ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładu przestrzennego,
- nowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na bazie zaktualizowanej Gminnej Ewidencji Zabytków,
- nowe kierunki rozwoju infrastruktury technicznej w oparciu o pozyskane aktualne dane o sieciach,
- nowe kierunki rozwoju komunikacji,
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego zgodnie z aktualnymi zamierzeniami Gminy oraz instytucji odpowiadających za inwestycje ponadlokalne,
- wrysowano na mapę kierunków tereny pod zabudowę, które wynikają z już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wśród wyżej wymienionych zmian w kontekście uwarunkowań za najważniejsze zmiany należy uznać:

- identyfikację najważniejszych cech zagospodarowania gminy, w tym tych, które uległy zmianom od czasu ostatniej aktualizacji studium,
- rozpoznanie i ocenę funkcjonowania systemu planistycznego gminy opierającego się w całości na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym ocena efektywności zapisów obowiązujących planów,
- ocenę stanu środowiska i jego poszczególnych komponentów, w tym zasobów złóż oraz wód podziemnych,
- aktualizację obiektów i obszarów zabytkowych,
- ocenę warunków życia mieszkańców i czynników mających wpływ na te warunki, w tym uwarunkowań wpływających na bezpieczeństwo ludności,
- identyfikację potrzeb rozwojowych gminy wraz z ich konfrontacją z możliwościami realizacji przez gminę jej zadań własnych,
- wskazanie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- charakterystykę istniejącej infrastruktury, w tym: dróg, sieci uzbrojenia terenu, obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej i gospodarki odpadami,
- aktualizację listy inwestycji celu publicznego, które wynikają z odrębnych dokumentów.

Ponadto przeprowadzono szczegółową analizę gminnego układu drogowego, która stanowiła będzie podstawę dla zmian układu przeprowadzanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 11 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt Studium został przesłany odpowiednim instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, projekt przedstawiono do publicznego wglądu, co poprzedzono odpowiednimi ogłoszeniami w lokalnej prasie, Biuletynie Informacji Przestrzennej Gminy Siedlce jak i tablicy ogłoszeń. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 1 lutego 2018 r. do 1 marca 2018 r. Dnia 27 lutego 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Siedlce miała miejsce dyskusja publiczna, na którą przybyli mieszkańcy. W związku z dużym zainteresowaniem, termin na składanie uwag wydłużono do 25 kwietnia 2018 r., dodatkowo zorganizowano fakultatywne spotkania z mieszkańcami w poszczególnych miejscowościach, na które przybyli projektanci Studium oraz przedstawiciele Gminy Siedlce. Do 25 kwietnia 2018 r. do Urzędu Gminy Siedlce wpłynęło ponad tysiąc pism z uwagami. Uwagi, które zostały dostarczone po tym terminie - nie były rozpatrywane. Znaczna część uwag dotyczyła wprowadzeniu większej ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt Studium zawiera bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy. Zgodnie z wynikami bilansu gmina ma niewielkie możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych i usługowych, które wchodzą w skład terenów oznaczonych kierunkami MM i MU, ale należy je spożytkować na uzupełnienia w szczególności uzasadnionych przypadkach. Wprowadzono tereny pod zabudowę mieszkaniową w miejscach gdzie niezbędne było jej dopełnienie, zgodnie z możliwościami lokowania tej funkcji wyliczonymi w bilansie.

Liczba pism a liczba uwag

W ustawowym terminie złożono 1080 pism z uwagami. Ze względu na to, że osoby składające uwagi w jednym piśmie poruszały odrębne kwestie, bądź wymieniały kilka działek ewidencyjnych, z pism wyodrębniono 3357 uwag.

Wójt Gminy Siedlce rozpatrzył uwagi, co przedstawił w Zarządzeniu Wójta Gminy Siedlce opublikowanym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Uwagi zostały rozpatrzone jako uwzględnione bądź nieuwzględnione – zgodnie z nomenklaturą dopuszczoną przepisami ustawy. Wielokrotnie jednak zmiana wprowadzona do projektu, bądź projekt w formie niezmienniczej realizowały część oczekiwań osób składających uwagę. Ze względu na to, że przepisy nie przewidują opisanie uwagi jako „częściowo uwzględniona” wszystkie tego typu uwagi sklasyfikowano jako „nieuwzględnione”, jednocześnie dodając stosowną informację w kolumnie „uwagi/uzasadnienie” tabeli.

Poniższa tabela prezentuje liczbę oraz odsetek uwag uwzględnionych i nieuwzględnionych:

| | Liczba uwag | Odsetek uwag |
|-----------------------|-------------|--------------|
| Uwag łącznie | 3357 | 100 % |
| Uwagi uwzględnione | 560 | 17 % |
| Uwagi nieuwzględnione | 2797 | 83 % |

Mając na uwadze opisany wyżej fakt, że sposób rozpatrzenia niektórych uwag uwzględniał częściowo oczekiwania składających uwagi, powyższa statystyka przedstawia się następująco:

| | Liczba uwag | Odsetek uwag |
|--------------------------------|-------------|--------------|
| Uwag łącznie | 3357 | 100 % |
| Uwagi uwzględnione | 560 | 17 % |
| Uwagi „uwzględnione częściowo” | 251 | 7 % |
| Uwagi nieuwzględnione | 2546 | 76 % |

Zmiany jakie wprowadzono do projektu Studium, wynikają z:

- 1) uwzględnienia bądź częściowego uwzględnienia uwag;
- 2) zmiany przepisów odrębnych bądź innych dokumentów (dla przykładu: zmieniła się uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uchwalono nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego);
- 3) zmian w stanie zagospodarowania gminy (nowe odcinki kanalizacji, które wymusiły ponowne przeliczenie bilansu);
- 4) przypadków istniejącej zabudowy, której nie uwzględnia obowiązujące studium i nie uwzględniał projekt;
- 5) zmian dotyczących planowanego przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) zmian stylistycznych tekstu.

Projekt przedstawiono Radzie Gminy do uchwalenia.

Syntetyzując ustalenia Studium, określone wg przyjętych wyżej rozwiązań, nowa polityka przestrzenna gminy Siedlce:

- utrzymuje dotychczasowe tereny zabudowy mieszkalnej,
- wskazuje nowe tereny zabudowy związanej z produkcją i usługami (wg zasady dostępności do komunikacji oraz infrastruktury technicznej) – w sąsiedztwie planowanej autostrady, w okolicach Ujrzanowa, Strzały, Starego Opoła i kilku pomniejszych lokalizacjach,
- wskazuje na konieczność racjonalizacji gminnego układu komunikacyjnego,
- proponuje hierarchię terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości (zapewniając obniżenie kosztów realizacji nowej zabudowy ponoszonych przez gminę),
- zakłada dalszy rozwój gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- wskazuje na konieczność ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- uwzględnia konieczność realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego,
- ogranicza możliwość realizacji zabudowy związanej z przemysłową produkcją rolniczą, wprowadzając kierunek RU (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) w obrębach Opole-Świerczyna i Nowe Opole oraz na dwóch przylegających działkach z obrębu Ostrówek.
- ustala zasady ochrony środowiska,
- ustala zasady ochrony zabytków,
- wskazuje obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

Nowa edycja studium opracowana została w technice opartej na rozwiązaniach GIS. Taki sposób zapisu powoduje, że dokument jest czytelniejszy w swej treści, jak również nie tworzy problemów interpretacyjnych podczas identyfikacji kierunków zagospodarowania poszczególnych działek. Pozwala również na łatwą implementację do gminnego Systemu Informacji Przestrzennej, co daje możliwość szerszego upublicznienia dokumentu mieszkańcom gminy.