

UZASADNIENIE

wynikające z art.42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 i 2019 r. poz. 630)

oraz

PODSUMOWANIE

wynikające z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 i 2019 r. poz. 630)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach

uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr X/109/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

Dokumenty z zakresu planowania przestrzennego sporządza się zgodnie z określonym dla nich zakresem oraz trybem.

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587) oraz ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 i 2019 r. poz. 630), która określa tryb, zasady i organy właściwe do uzgadniania dokumentów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XLVII/543/2018 Rady Miasta Siedlce z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” oraz uchwały Nr LV/625/2018 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 września 2018 roku zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach.

Uzasadnieniem objęto teren niniejszego projektu zmiany planu, jednakże odniesiono się również do terenów w granicach wyżej wymienionego planu, kiedy było to uznane za niezbędne. Dlatego też, jeżeli w dalszej części uzasadnienia jest mowa o planie, to należy przez to rozumieć obszar planu w granicach określonych w uchwale Nr IV/50/2011 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 10206), zmienionej uchwałą Nr LII/584/2018 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji PKP Siedlce Wschodnie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7289) w związku z którym nastąpiło wyłączenie

części terenu z granic wyżej wymienionego mpzp Południowej Dzielnicy Przemysłowej. Wyłączony teren obejmuje tereny kolejowe.

Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach znajdują się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” i są określone szczegółowo w załączniku graficznym nr 1. Jest to punktowa zmiana dotycząca dwóch terenów w obrębie obszaru planu obowiązującego obejmujące tereny oznaczone symbolami: 5U i 11PU znajdujące się u zbiegu ulic Starzyńskiego i Brzeskiej. Obszar objęty projektem zmiany planu obejmuje w sumie ok. 17,93 ha.

Plan obowiązujący obejmuje ok: 312 ha i jest położony w południowo-wschodniej części miasta Siedlce w sąsiedztwie dzielnicy Śródmieście (od zach.) i Stara Wieś (od płn.) i obejmuje teren pomiędzy ulicami: Starowiejską, Starzyńskiego, Kleeberga, Torową i południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta. Obszar ten jest znaczący w skali miasta pod względem ekonomicznym i gospodarczym. Liczne wcześniejsze opracowania, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, dla powyższego terenu wyznaczały funkcje produkcyjne. W dużej mierze uwarunkowane to było i jest polityką przestrzenną miasta.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Siedlce (Nr XXXIX/620/2005 z dnia 24 listopada 2005 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r., Uchwałą Nr XLVII/671/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r., Uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r i Uchwałą Nr XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r.), teren objęty granicami planu, w tym przedmiotowej zmiany, znajduje się w terenach produkcyjno-usługowych i technicznych. Przedmiotowy teren zasadniczo leży w obszarze struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta pn. Południowa Dzielnica Przemysłowa. Dzielnica ta pełni funkcję usługowo-produkcyjną i techniczną, gdzie wymagana jest lokalizacja terenochłonnych i uciążliwych obiektów przemysłowych i technicznych – w tym transportowego centrum logistycznego.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna omawianego terenu jest zgodna z wizją rozwoju obszaru przedstawioną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce. Głównym celem przystąpienia do sporządzania omawianej zmiany projektu planu jest stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jako dalszego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego.

Obowiązujący mpzp w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” ustala następujące przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- tereny zabudowy usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**;
- tereny zabudowy usług oświaty i nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- tereny usług, w tym w zakresie obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,UKS**;
- tereny usług, w tym w zakresie stacji diagnostycznych i naprawy samochodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,UKSDN**;
- tereny usług, w tym w zakresie stacji paliw płynnych i gazowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,UKSPG**;
- tereny rolnicze i ekologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/EO**;
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- tereny obiektów produkcyjno - usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- tereny kolejowo - usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**;
- tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
- tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;
- tereny centrum logistycznego transportu i parking dla TIR- ów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDCL/U**;
- tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
 - KDG** – drogi główne,
 - KDZ** - drogi zbiorcze,
 - KDL** - drogi lokalne,
 - KDD** - drogi dojazdowe,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - EE** – elektroenergetyka,
 - EC**- elektroenergetyka ciepła,
 - NO**- przepompownia ścieków,
 - PD**- podczyszczania ścieków deszczowych;

Projekt zmiany planu dotyczy niewielkiej modyfikacji dokumentu obowiązującego w zakresie zmiany linii rozgraniczających obszarów 5U oraz 11PU. Na rysunku planu dla części terenu 5U zmienia się przeznaczenie na 11PU poprzez zmianę linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania pomiędzy terenami 5U i 11PU: po północno-zachodniej granicy dz. ew. nr 187-1/21 do przecięcia z południowo-zachodnią granicą dz. ew. nr 187-1/18, po południowo-zachodniej i północno-zachodniej granicy dz. ew. nr 187-1/18, po północno-wschodniej granicy

dz. ew. nr 187-1/4. W planie nastąpi również zmiana szczególnych warunków zagospodarowania terenów 5U i 11PU poprzez dodanie określenia sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości.

Poniżej przedstawiono szczegółowe ustalenia dla tych terenów z planu obowiązującego oraz warunki i sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic nieruchomości zawarte w projekcie zmiany planu.

Dla terenu o symbolu **5U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,3;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
 - d) minimalna wysokość zabudowy: 8m i 2 kondygnacje;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12m i 3 kondygnacje;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 2 i rysunkiem planu;
 - g) kształtowanie elewacji i dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3;
 - h) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z § 5 pkt 6;
 - b) dostępność dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 8 ust. 3;
 - c) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 6;
 - d) zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 9;
- 4) Zasady obsługi terenu :
 - a) Warunki obsługi komunikacyjnej – zgodnie z § 10 ust. 2;
 - b) Wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 10 ust. 4;
 - c) Warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z § 11;
- 5) Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Dla terenu o symbolu **11PU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjno - usługowych;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,3;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
 - d) minimalna wysokość zabudowy: 5m i 1 kondygnacja;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20m i 4 kondygnacje (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych);
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 2 i rysunkiem planu;
 - g) kształtowanie elewacji i dachów – nie określa się;
 - h) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w terenie 11PU zakazuje się likwidacji istniejących bocznic kolejowych;
 - b) zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z § 5 pkt 6;
 - c) dostępność dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 8 ust. 3;
 - d) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 6;

- e) zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 9;
- 4) Zasady obsługi terenu :
 - a) Warunki obsługi komunikacyjnej – zgodnie z § 10 ust. 2;
 - b) Wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 10 ust. 4;
 - c) Warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z § 11;
- 5) Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach MN/U.

Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy przyległej nieruchomości na terenach 5U i 11PU.

Na terenach **PU** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących na działkach i terenach przyległych uciążliwą emisję zanieczyszczeń oraz hałas, a także przekraczających normy określone w przepisach odrębnych,

W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zmiana przedmiotowego planu nie przewiduje nowych ustaleń w zakresie ochrony środowiska. W zakresie ochrony środowiska Południowa Dzielnica Przemysłowa to tereny kolejowe i obszary funkcji produkcyjno-technicznych oraz produkcyjno-usługowych, bez ekologicznych ograniczeń zagospodarowania – poza wynikającymi z prawa powszechnego oraz wymaganiem, by funkcje produkcyjno-techniczne nie były przemieszane z zabudową mieszkaniową.

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się poza miejskim systemem przyrodniczym terenów chronionych, a w jego granicach również nie występują obiekty prawnie chronione.

Obszar objęty projektem zmiany planu nie wchodzi w granice stref ochrony konserwatorskiej. Na omawianym obszarze nie występują obiekty będące pod opieką konserwatora zabytków. Nie ma tu również cennych obiektów kulturowych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie dokonał uzgodnienia w zakresie wynikającym z art.51 ust.2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 i 2019 r. poz. 630).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał opinię pozytywną bez uwag.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie, Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Warszawie, wydał 14.01.2019 r. (data wpłynięcia 18.01.2019 r.) opinię negatywną uzasadniając, iż na terenie 5U znajdują się dwa obiekty służby zdrowia, zaś projekt zmiany planu zawiera ustalenia, których zadaniem jest zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu na środowisko oraz zdrowie ludzi, natomiast rozszerzenie przeznaczenia o obiekty produkcyjne koliduje z ww. zalecanymi ustaleniami. Po wyjaśnieniach Prezydenta Miasta Siedlce dotyczących istniejących na terenie 5U: Zespołu Chirurgii Jednego Dnia i centrum rehabilitacyjnego oraz funkcjonujących wśród obiektów przemysłowych, składów i magazynów na terenie 11PU, zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem, oraz biorąc pod uwagę ustalenia odnośnie zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko oraz zdrowie ludzi, jak zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a także innych przedsięwzięć powodujących uciążliwości opisane dokładnie w projekcie zmiany planu, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie, Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Warszawie, wydał 19.02.2019 r. opinię pozytywną (data wpłynięcia 25.02.2019 r.).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach wydał opinię sanitarną Nr 3/2019 bez uwag.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach nie zostały zgłoszone uwagi i wnioski związane z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jak również kwestionujące ustalenia planu pod kątem ograniczania negatywnego wpływu na środowisko.

W przypadku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach oraz niniejszej zmiany, ze względu na fakt, że ustalenia projektu zmiany planu w większości utrzymują stan istniejący i nie wnoszą znacząco nowych rozwiązań, mogących generować negatywne skutki w środowisku na obszarze objętym zmianą planu – inne od obecnie występujących, jak i jego terenów sąsiednich, nie stwierdzono możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko i w związku z tym nie przeprowadzono adekwatnego postępowania.

W przypadku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach oraz niniejszej zmiany nie stwierdzono przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony obszarów Natura 2000. Nie wystąpią więc oddziaływania skutków realizacji planu na obszar Natura 2000 zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, w tym w postaci oddziaływań skumulowanych. Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań z uwagi na obowiązek przestrzegania standardów jakości środowiska przez

występujące na terenie opracowania zakłady. Mają one obowiązek dotrzymania standardów jakości środowiska ustalonych przepisami odrębnymi, a oddziaływanie należących do nich instalacji nie może wykraczać poza teren, do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny. Najbliższy obszar Natura 2000 oddalony jest od terenu opracowania o około 3,5 km. Teren planu od obszaru chronionego odgradzają nieużytki oraz tereny zurbanizowane.

Opracowanie niniejszej zmiany planu jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady miasta Siedlce NR XLV/521/2018/7 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Siedlce, która m.in. przesądza o potrzebie kontynuacji rozpoczętych działań planistycznych na obszarach objętych zamiarem dokonania zmian.

Opracowywana do zmiany projektu planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 51 ust.2 pkt. 1c ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 i 2019 r. poz. 630) przedstawiła możliwość dotyczącą przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach zgodną z istniejącą i określoną ustawowo procedurą oraz częstotliwość jej przeprowadzania. Dodatkowo, zgodnie z art. 55 ust.5 wyżej wymienionej ustawy, organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływań na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w ust. 3 pkt. 5 niniejszej ustawy.

Ponadto, monitoring skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach oraz projektu zmiany planu, łącznie z oceną aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego, wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009). Przepisy art. 32 tej ustawy taki obowiązek nakładają na organ wykonawczy gminy. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością należy wykonywać analizę skutków realizacji postanowień planu. Należy również zwrócić szczególną uwagę na realizację planu w zakresie urządzania zieleni, krajobrazu i zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie.

Informacja o projektowanych dokumentach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko dostępna jest dla społeczeństwa w publicznym wykazie danych o dokumentach zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej, zakładka „Planowanie Przestrzenne”.

Opracowanie:

Pracownia Projektowa dpp Design

mgr inż. arch. Diana Polkowska - główny projektant

mgr inż. arch. Magdalena Duda


PREZYDENT MIASTA
Andrzej Sitnik

Sprawę prowadzi:

gł. spec. B. Sobiczewska

tel. 25/794-37-70