

ZARZĄDZENIE NR 357/2024  
PREZYDENTA MIASTA SIEDLCE

z dnia 10.08.2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego w części do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kazimierzowskiej w Siedlcach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 t.j.), art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz § 12 pkt. 17) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do wyłożonego w części do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2024 r. do 01.08.2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kazimierzowskiej w Siedlcach, zarządzam co następuje:

§ 1. Uwzględnić uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kazimierzowskiej wymienione w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Nie uwzględnić uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kazimierzowskiej wymienione w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA  
Tomasz Haputowicz

Załącznik do zarządzenia Nr 357/2024

Prezydenta Miasta Siedlce

z dnia 10 września 2024 r.

**LISTA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W CZĘŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. KAZIMIERZOWSKIEJ W SIEDLCACH**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie	Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	15.08.2024, 20.08.2024 (data nadania 14.08.2024)	Adwokat Aleksandra Kossowska Kancelaria Adwokacka ul. Kopernika 10/9, Kraków reprezentująca: [...]	1. wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości (dz. ew. nr 70/1, 70/2, 71/1, 71/2, 71/3 obręb 58 z terenów zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług na	Działka nr geod. 69/2, 69/1 w obrębie 58 (działki zgłaszającej uwagę)  W części uwagi dotyczącej działek geod. 70/1, 70/2,	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 8MN oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1MN(U), linia zabudowy nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 6m od	4. uwzględniona w części	1. Nieuwzględniona 2. 3. Nieuwzględniona 4. Nieuwzględniona w części	1. Uwaga nieuwzględniona. Oba typy terenu (MN i MN(U)) to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może być uzupełniona usługami. W terenach MN usługi są dopuszczone jedynie w formie wynikającej z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo Budowlane (jako lokal w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku), a w terenach MN(U) w formie jak wyżej lub jako obiekt usługowy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Dodatkowo usługi w terenach MN(U) są przeznaczaniem dopuszczalnym, zajmującym nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich	Proponuje się ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych przeniesć z

		<p>tereny zabudowy mieszkalnej ("8MN")</p> <p>2. zmianę § 2 pkt 14 projektu MPZP, w ten sposób, że otrzyma on następujące brzmienie: „usługi nieuciążliwe” – usługi o uciążliwość i niewykraczającej poza granice działki inwestora, to jest z zakresu administracji, hotelarskie, drobnego handlu, gastronomii,</p>	<p>71/1, 71/2, 71/3 w obrębie 58</p>	<p>linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania (od strony ulicy Ogrodowej)</p> <p>Przyjęte definicje §2 pkt 14 usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa</p> <p>§2 pkt 13 usługach (zabudowie usługowej) - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności,</p>		<p>objektów na działce budowlanej lub 40% powierzchni działki niezabudowanej. W tym przypadku zawsze elementem nadrzędnym jest budynek mieszkalny, bez którego usługowy nie może powstać. Celem wyeliminowania konfliktów społecznych w terenach MN(U) ograniczono zakres usług do administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia, wykluczając realizację stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego mogą być realizowane inne usługi, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności z wykluczeniem lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, a także zakazano lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny MN(U) zaliczono do typu terenów szczególnie chronionych (mieszkaniowo – usługowych), dla których obowiązują bardziej restrykcyjne normy hałasu niż dla terenów usługowych. Wskazano również na obowiązek ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.</p> <p>Oba rodzaje terenów MN i MN(U) są zgodne z kierunkiem wskazanym w obowiązującym studium, mają wyznaczony taki sam wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na</p>	<p>pkt 3 lit a) do pkt 2) lit.a)</p>
--	--	--	--------------------------------------	---	--	--	--------------------------------------

		<p>edukacji, kultury i sztuki, biurowe, sportu, ochrony zdrowia, w tym gabinety lekarskie i drobne rzemiosło”</p> <p>3. zmianę § 2 pkt 13 projektu MPZP, w ten sposób, że otrzyma on następujące brzmienie: „usługach (zabudowie usługowej) - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne</p>	<p>niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>§21 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami: 1MN(U), 2MN(U), 3MN(U) ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi,</p>		<p>poziomie nie mniejszym niż 40% powierzchni działki, wskaźnik powierzchni zabudowy (40% powierzchni działki), wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (maksymalnie 60%). Porównując oba tereny, należy zauważyć tożsamy sposób zagospodarowania, oparty o te same parametry zabudowy działki (wskazane powyżej). Powierzchnia utwardzona w stosunku do gruntu rodzimego jest identyczna, intensywność zabudowy wskazująca na gabaryt budynku również. Nie ma zatem żadnego merytorycznego uzasadnienia dla zmiany udziału przeznaczenia dopuszczalnego w stosunku do sąsiadujących działek. Podkreślenia wymaga także fakt istnienia na terenie 1MN(U) firm prowadzących aktywną działalność gospodarczą – ustalenia planu zachowują istniejące zagospodarowanie (funkcje) działek, wprowadzając przy tym ograniczenia dla firm celem eliminacji oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową. Takie działanie jest także zgodne z zasadą dopuszczania usług w rejonie głównych ulic miasta – tu ul. Kazimierzowskiej. Usługi z zakresu handlu i obsługi ludności znajdują się w pasie terenu o szerokości około 100 m wzdłuż tej ulicy. Rozpatrując uwagi złożone do projektu planu, należy także wziąć pod uwagę kwestię własności. W tym przypadku zasadne jest uznanie, że właściciel działek w stosunku do których złożono</p>	
--	--	---	--	--	--	--

		<p>obiekty, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”</p> <p>4. zmianę § 21 pkt 2 projektu MPZP, w ten sposób, że otrzymają następujące brzmienie: „Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami:</p>	<p>zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, b) dojazdy i parkingi, c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p>		<p>uwagi nie wniósł sprzeciwu wobec ustaleń projektu planu. Tymczasem Wnioskodawca nie jest właścicielem nieruchomości, dla których wnioskuje o zmianę przeznaczenia z funkcji MN(U) na MN. Należy podkreślić, że Prezydent ma obowiązek rozważnego, uzasadnionego oraz racjonalnego uwzględnienia prawa własności podmiotów dotkniętych treścią planu miejscowego, obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynikających ze zgłaszanych wniosków i uwag oraz obowiązek ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>2.3.Uwagi nieuwzględnione, ponieważ definicja usług uciążliwych jest uzupełnieniem definicji usług (która odwołuje się do usług uciążliwych, wykluczając je), a przeznaczenie terenu, czyli rodzaje dopuszczeń typów procesów inwestycyjnych, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Tym samym definicje usług i usług uciążliwych odnoszą się m.in. do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów usług U, terenów usług zdrowia UZ i innych, na których usługi są wskazane (w formie dopuszczalnej lub podstawowej). Na etapie sporządzania planu miejscowego trudno jest precyzyjnie wskazać jaki rodzaj usług może być dopuszczony: czy usługi gastronomii to tylko kawiarnia,</p>
--	--	---	---	--	---

		<p>1MN(U), 2MN(U), 3MN(U) ustala się: 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, b) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe, c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ”</p>				<p>restauracja, sala weselna z hotelem, czy stołówka szkolna, pracownicza lub jadłodajnia dla bezdomnych. Powstają także sklepy (np. cukiernie lub piekarnie), w których części lokalu znajdują się miejsca do spożywania produkowanych posiłków. I tak np. producent kebabów może założyć punkt sprzedaży (rodzaj restauracji) produkowanych przez siebie potraw, ale produkcja będzie obejmowała swoją skalą całe województwo – tym samym uciążliwość gastronomii (zapachy i 24 godzinny system pracy) będzie znacząco przekraczała granice dopuszczonej funkcji sprzedaży posiłków pod nazwą „usługi gastronomii”. Z tego względu zastosowano model definicji uniwersalny, ale odwołujący się do obowiązujących przepisów prawa z zakresu oddziaływania inwestycji na środowisko i otoczenie. Warto także dodać, że system tych definicji jest spójny we wszystkich planach powstających od około 15 lat w Siedlcach, uzyskał pozytywne uzgodnienia stosownych organów (PPIS, RDOŚ) a także wojewody w zakresie weryfikacji zgodności uchwał z przepisami prawa.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona w części ze względu na niezgodne z przepisami prawa, określonymi w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, powtarzanie tych samych zapisów w</p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>jednym akcie prawnym. Jak już wspomniano w uzasadnieniu do uwag 2 i 3, tekst planu ustala definicję usług i usług uciążliwych ogólną odwołującą się do przepisów prawa z zakresu oddziaływania inwestycji na środowisko, a rodzaje przeznaczenia terenu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa w części ustaleń szczegółowych. Rodzaje (typy) usług dopuszczonych i wykluczonych są ujęte w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Tam także znajdują się określenie formy usług. Usługi uciążliwe są w formie negacji dopuszczenia wykluczone w (definicji) § 2 pkt 13 i 14.</p> <p>Zamierzeniem planu było dopuszczenie (do 40% powierzchni działki lub obiektów na działce) na zasadach poszanowania ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej możliwości realizacji parkingów w formie parkingów terenowych lub garaży wbudowanych w budynek o innej funkcji (np.: mieszkaniowej, usług kultu religijnego), w tym w formie parkingów podziemnych. Szczegółowe zasady realizacji miejsc do parkowania pojazdów określają ustalenia § 2 ust. 7.</p> <p>Uwzględniona w części poprzez dopisanie w §21 pkt 2) lit.a) wyrażenia "nieuciążliwych"</p>		
2	16.08.2024	[...]	1. wnosi o ponowne	Działka nr geod.	Tereny zabudowy mieszkaniowej		1. Nieuwzgl	1. uwaga nieuwzględniona W związku z uwzględnieniem części	1. uwaga rozpatrzona

		<p>wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania w całości a nie ja miało to miejsce w części 2. wnosi o zmianę zapisu dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1MN do 14 MN dotyczącej przeznaczenia dopuszczalnego poprzez dodanie do § 20 pkt 2 podpunktu c) budynki gospodarcze 3. wnosi o zmianę</p>	<p>69 w obrębie 61 oraz dla całego obszaru oznaczony symbolem 1MN do 14MN</p>	<p>jednorodzinnej oznaczone symbolami 12MN, 14MN; wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, do 2 kondygnacji; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnie:0,2, maksymalnie 0,6.</p>		<p>2. 3. Nieuwzgl 4. Nieuwzgl</p>	<p>uwag zdecydowanie o konieczności wyłożenia do publicznego wglądu części terenów objętych zmianą. Dotyczyło to obszarów w których nastąpiła istotna zmiana (tj. zmodyfikowano przeznaczenie terenu, zmieniono wskaźniki zabudowy, zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, itp), ze względu na fakt, że wprowadzone zmiany mogły naruszać interesy właścicieli działek sąsiednich. Zmiany jakich dokonano w części ogólnej planu po pierwszym wyłożeniu, miały charakter doprecyzowujący aby dokument był bardziej precyzyjny i nie budził wątpliwości interpretacyjnych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.</p> <p>2. uwaga nieuwzględniona ponieważ budynki gospodarcze są eliminowane z terenów zabudowy miasta Siedlce, zwłaszcza w centralnych dzielnicach. Z założenia zastąpić je mogą pomieszczenia gospodarcze, piwnice lub części budynków mieszkalnych (w formie fragmentu budynku mieszkalnego), czy też w budynkach garażowych, które są dopuszczone do realizacji. Wolnostojące budynki gospodarcze w obszarze miasta powodują powstawanie chaosu przestrzennego, ponieważ ich ustawienie na działce jest najczęściej przypadkowe a materiały użyte do budowy są niskiej jakości i wątpliwe estetycznie.</p> <p>3. uwaga nieuwzględniona w części w</p>	<p>w zakresie wyłożonej części projektu miejscowego o, 2,3 uwaga wniesiona po terminie 4. uwaga rozpatrzona w zakresie wyłożonej części projektu miejscowego o,</p>
--	--	---	---	---	--	-----------------------------------	---	---



		<p>parametrów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1MN do 14 MN w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych z trzecią ukrytą w poddaszu,</li> </ul> <p>4. wnosi o wykreślenie z § 12 punktów 2 i 3,</p>				<p>zakresie zmiany parametrów dopuszczalnej wysokości zabudowy. Uwaga odnosi się do wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN do 14MN. W celu zachowania ładu przestrzennego tego obszaru wskaźniki i parametry zabudowy zostały ustalone na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie planów miejscowych oraz wniosków mieszkańców.</p> <p>4. uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zapisy projektu planu odnoszą się do istniejącej zabudowy o 3,4 kondygnacjach, wykreślenie tych zapisów spowoduje wątpliwości interpretacyjne w postępowaniach administracyjnych z zakresu budownictwa.</p>	
--	--	---	--	--	--	--	--