

Uchwała Nr IX/39/2019

Rady Gminy Siedlec

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730) uchwala się, co następuje:

§ 1 W uchwale Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” zmienianej następującymi uchwałami: uchwałą Nr IV/22/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 stycznia 2007 r., uchwałą Nr VI/46/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 10 kwietnia 2007 r., uchwałą Nr XIX/139/08 Rady Gminy Siedlec z dnia 2 września 2008 r., uchwałą Nr XXXVII/239/10 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 marca 2010 r., uchwałą Nr XI/65/11 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 października 2011 r., uchwałą Nr XXV/126/12 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 października 2012 r., uchwałą Nr XXVII/138/2012 Rady Gminy Siedlec z dnia 18 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXX/157/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr XXXIX/195/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 29 października 2013 r., zmienionej Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.41026.2017.6 z dnia 23.06.2017 r. oraz zmienioną uchwałą Nr XLVI/240/2018 Rady Gminy Siedlec z dnia 27 marca 2018 r., wprowadza się zmiany dotyczące działek nr nr 392, 391, 393/6 i 393/5 oraz 386/2 i 387 w miejscowości Siedlec.

§ 2 1. Zakres zmiany określony został w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obszar zmiany studium określony został na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w skali 1:20 000.

3. Załącznikami do uchwały są także ujednolicony tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, obejmujący:
 - 1) uwarunkowania rozwoju,
 - 2) kierunki rozwoju,
 - 3) ujednolicony rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec - Kierunki rozwoju” w skali 1:20 000, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
5. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Haźmierczuk

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IX/39/2019
RADY GMINY SIEDLEC
z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie **zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 2,48 ha i położony jest w południowo – zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wolsztyńskim, w gminie Siedlec. Opracowanie obejmuje teren położony w południowej części miejscowości Siedlec, po obu stronach ul. Piaskowej. Terenem opracowania objęto działki nr 392, 391, 393/6 i 393/5 oraz działki nr 386/2 i 387, obręb Siedlec. Teren ten jest niezabudowany i stanowią go lasy, grunty orne i łąki trwałe. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie drogi gminnej, terenów leśnych, Rowu Żodyńskiego oraz terenów zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały nr XXXVIII/186/2017 z dnia 5 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (uchwałą objęto działki nr 392, 391, 393/6 i 393/5) oraz Uchwały nr XXXIX/190/2017 z dnia 3 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (uchwałą objęto działki nr 386/2 i 387). Wywołanie zmiany studium poprzedzone było wnioskiem właściciela części nieruchomości wchodzących w granice opracowania.
3. Celem zmiany Studium jest m. in.: zmiana kierunków zagospodarowania działek z użytkowania leśnego i rolniczego pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz pod zabudowę usługową, co przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy, umożliwiając jednocześnie podnoszenie standardów życia obecnych i przyszłych pokoleń.

Zapisy zmiany Studium wyznaczają ogólne zasady i kierunki kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów oraz ochrony dziedzictwa kulturowego. Zapisy te, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Zapisy zmiany Studium korespondują z *Programem Ochrony Środowiska gminy Siedlec na lata 2016-2025 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2030 (Uchwała nr XXVIII/122/2016 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 października 2016 r.)*. Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym. Sporządzony został w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, nakładającej na organy samorządowe województwa, powiatu i gminy obowiązek sporządzania odpowiednio wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska. Wyżej wymieniony dokument określa 10 programów interwencji, w ramach których wyznaczono cele do realizacji. Część z tych celów znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianej zmiany Studium m. in. poprzez: obowiązek dążenia do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, zalecenie zaopatrzenia w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania, wymagania ochrony akustycznej poprzez określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określenie sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ścieków.
5. Ustalenia zmiany Studium korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym tj. Dyrektywą Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. *dotyczącą oczyszczania ścieków komunalnych* nakładającą na Państwa Członkowskie wymóg wyposażenia aglomeracji w systemy zbierania ścieków komunalnych – cel szczególnie istotny z uwagi na występowanie w obszarze opracowania zabudowy (realizowany w zmianie Studium poprzez wprowadzenie zapisów regulujących prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze opracowania) oraz Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. *w sprawie jakości powietrza i czystsze powietrze dla Europy, która ustanawia cele jakości powietrza, w tym ambitne, ekonomicznie opłacalne cele na rzecz poprawy stanu zdrowia ludzkiego i jakości środowiska do 2020 r.* (realizowany w zmianie Studium poprzez zapisy ustalające, że należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi a także poprzez dopuszczenie pozyskiwanie ciepła i

energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika); w zakresie gospodarki cieplnej zalecane jest zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania [gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.]).

6. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” (Uchwała Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późn. zm.) dla przedmiotowego obszaru, jako kierunek zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje zagospodarowanie pod teren lasny oraz pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa do rozbudowy.
7. Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy określenia nowych kierunków zagospodarowania tj. wyznaczenia terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz terenu zabudowy usługowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
8. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały:
 - a) „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń studium na poszczególne elementy środowiska;
 - b) „Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec, które rozpoznaje i charakteryzuje stan oraz funkcjonowanie środowiska, określa różnorodność biologiczną oraz wskazuje powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem i identyfikuje jego zagrożenia.
9. W trakcie procedury sporządzania zmiany Studium osoby zainteresowane tematyką sporządzanej zmiany mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania projektu studium odpowiadającego zapotrzebowaniom. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu zmiany Studium oraz o sposobie rozstrzygnięcia wniosków.

W terminie od 29 marca 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r. zbierane były wnioski do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec.
10. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt

zmiany Studium uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia (zbierane od 24 września 2018 r. do 26 października 2018 r.).

11. Projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lutego 2019 r. do 19 marca 2019 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany Studium został również udostępniony na stronie internetowej Gminy Siedlec – www.siedlec.pl.

W dniu 13 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna. Na dyskusję publiczną przybyła jedna osoba, poza pracownikami urzędu i projektantem zmiany Studium. W okresie składania uwag tj. do dnia 19 kwietnia 2019 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Wójt Gminy Siedlec rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag.

12. Wójt Gminy Siedlec, zgodnie z art. 11 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Siedlec projekt uchwały wraz z załącznikami.

13. Sporządzenie i uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec pozwoli na rozwój działalności gospodarczej i dokończenie założenia urbanistycznego kształtowanego wzdłuż drogi gminnej ul. Piaskowej.

14. Wejście w życie zmiany Studium, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne i wytyczne do późniejszego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kaźmierczuk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IX/39/2019
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 maja 2019 roku

**Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec
dla terenów położonych w południowej części
miejscowości Siedlec.**

1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dotyczy działek nr: 392, 391, 393/6 i 393/5, oraz 386/2 i 387 położonych w południowej części miejscowości Siedlec.
 2. Opracowanie końcowe zostanie sporządzone w formie tekstu jednolitego oraz rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec – kierunki rozwoju.
- Ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec zapisane zostaną jako dodatkowe Uzupełnienie nr 12 w rozdziale nr VII (Gospodarka terenami).
 - Obszar wprowadzony zmianą Studium jako teren potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej i usługowej został przedstawiony na rysunku zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec, stanowiący załącznik nr 2.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kaźmierczak

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SIEDLEC
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI
MIEJSCOWOŚCI SIEDLEC**

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW ART. 10 UST. 1 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Teren objęty zmianą Studium położony jest w południowo – zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wolsztyńskim, w gminie Siedlec. Opracowanie obejmuje teren położony w południowej części miejscowości Siedlec, po obu stronach ul. Piaskowej. Terenem opracowania objęto działki nr: 392, 391, 393/6 i 393/5 oraz działki nr 386/2 i 387, obręb Siedlec.

Powierzchnia opracowania zmiany Studium wynosi około 2,48 ha.

Według wypisu z rejestru gruntów sporządzonego przez Starostę Wolsztyńskiego działki stanowią: lasy, grunty orne i łąki trwałe. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie drogi gminnej, terenów leśnych, Rowu Żodyńskiego oraz terenów zabudowy produkcyjno-usługowej. Obszar opracowania zmiany Studium oddalony jest o ok. 13 km w kierunku wschodnim od lotniska Babimost oraz około 500 m od drogi krajowej nr 32. W odległości około 200 m w kierunku północno-zachodnim od przedmiotowego obszaru znajduje się teren zabudowy produkcyjno-usługowej zakładów mięsnych.

W obecnie obowiązującym Studium przyjęto następujący kierunek zagospodarowania:

- teren lasu,
- teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa do zabudowy (w niewielkich fragmentach).

Obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu uzbrojenia technicznego, tj. sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej i gazowej.

2) Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

Teren objęty zmianą Studium nie jest zabudowany. Brak jest obiektów wpływających negatywnie na ład przestrzenny gminy Siedlec.

3) Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Obszar opracowania jest płaską pozbawioną deniwelacji równiną wyniesioną na wysokość od 56 m do 58 m n.p.m. Z uwagi na niską klasę bonitacyjną gleb RV i RVI ich przydatność rolnicza jest niewielka. Zarówno w sąsiedztwie terenów objętych obecnie obowiązującym Studium, jak i na terenie objętym powyższą zmianą Studium występują lasy. Drzewostan leśny w przewadze stanowi bór świeży porośnięty głównie sosną pospolitą o zróżnicowanej strukturze wiekowej (od 30 do 58 lat). W obrębie lasów występują także halizny. Lasy na opracowywanym terenie zmiany Studium zostały posadzone na terenach porolnych i stanowią własność prywatną.

Na analizowanym terenie, nie występują żadne ciek i zbiorniki wodne. Natomiast północna granica opracowania zmiany Studium dla działek nr 387 i 386/2 przebiega bezpośrednio wzdłuż granicy Rowu Żodyńskiego. Rów ten stanowi jeden z głównych dopływów Północnego Kanału Obry.

W granicach analizowanego obszaru poziom wód gruntowych kształtuje się głównie na głębokości od 1 m do 2 m p.p.t. Jedynie w północnych fragmentach obszaru obejmującego działki nr 387 i 386/2 poziom wód gruntowych obniża się i nie przekracza 1 m p.p.t. Obszar zmiany Studium położony jest poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych.

4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wymaga się objęcie opracowywanej zmiany Studium strefą „W”, tj. - ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, granice krajobrazów priorytetowych:

Z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium, nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

6) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

Obszar objęty zmianą Studium jest niezabudowany i niezamieszkały. Teren użytkowania stanowią lasy, tereny rolne i łąki.

7) Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Teren opracowania położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a i b ustawy Prawo wodne. Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że teren znajduje się poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto, teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Działka nr 386/2 od wschodu graniczy z terenem, który został w obecnie obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Siedlec - działki nr 446/10, 446/8, 386/1, 378, 379, 382 i 383, przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową (Uchwała Nr XXX/158/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 lutego 2013 r.), wg którego planowana inwestycja może być zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

8) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

Niedalekie sąsiedztwo drogi krajowej nr 32 spowodowało, że obszar objęty zmianą Studium stał się terenem atrakcyjnym dla rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej. Ponadto celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowego terenu pod dalszą rozbudowę zakładu produkcyjno-usługowego przetwórstwa ryb i warzyw, planowanego na działkach położonych po wschodniej stronie drogi gminnej (dz. nr 398/3) oraz wytworzenie rezerwy terenowej pod ewentualną budowę obiektu zamieszkania zbiorowego (hotelu robotniczego) położonego na zachód od tej drogi.

a) Wyniki analiz środowiskowych:

Podstawowa analiza środowiskowa opisująca stan i jakość środowiska gminy Siedlec oraz przedstawiająca ograniczenia i możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań środowiskowych, wykonana została w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym specjalnie dla potrzeb niniejszej zmiany Studium. Uwarunkowania wynikające ze stanu i jakości środowiska zaimplementowane zostały m.in. w rozdziale 3, 7, 12 i 14 części I zmiany Studium, a wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego uwzględniono w kierunkach zmiany Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na załączniku graficznym.

b) *Wyniki analiz społecznych:*

Jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania zmiany Studium prowadzono analizy wniosków złożonych przez mieszkańców gminy Siedlec, dotyczących zmiany polityki przestrzennej gminy w wybranych jego fragmentach. Również podczas całej procedury sporządzania zmiany Studium wpływały zarówno wnioski i postulaty, które były szczegółowo analizowane i część z nich została uwzględniona w przedmiotowej zmianie Studium.

Ponadto szczegółowe analizy społeczne dotyczące takich zagadnień społecznych, jak: struktura demograficzna, zasoby mieszkaniowe, rynek pracy, stan oświaty i opieki zdrowotnej opisano poniżej w niniejszym punkcie 8.

c) *Wyniki analiz ekonomicznych:*

Uchwałą nr XLII/209/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. Rada Gminy Siedlec uchwaliła budżet gminy na rok 2018, który zmieniono kolejnymi uchwałami w 2018 r.

Ustalono w nim dochody budżetu gminy Siedlec w wysokości 51.192.285,32 zł, z tego:

- dochody bieżące w wysokości 50.095.975 zł,
- dochody majątkowe w wysokości 1.096.310,32 zł.

Ustalono również wydatki budżetu gminy w wysokości 55.977.285,32, z tego:

- wydatki bieżące w wysokości 47.950.240,98 zł,
- wydatki majątkowe w wysokości 8,027,044,34 zł.

Wydatki, o których mowa powyżej obejmują w szczególności:

- wydatki na realizację zadań z zakresu administracji rządowej i innych zadań zleconych odrębnymi ustawami w wysokości 15.239.112,00 zł,
- wydatki na programy finansowane z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o finansach publicznych w części związanej z realizacją zadań jednostkami samorządu terytorialnego w wysokości 956.606,16 zł,
- wydatki na realizację zadań realizowanych w drodze porozumień między jednostkami samorządu terytorialnego w wysokości 33.000,00

Deficyt budżetu w wysokości 4.785.000,00 zł zostanie sfinansowany przychodami pochodzącymi z wolnych środków od sprzedaży papierów wartościowych.

Określono łączną kwotę planowanych przychodów budżetu w wysokości 7.000.000,00 zł i łączną kwotę planowanych rozchodów budżetu w wysokości 2.215.000,00 zł.

Zestawienie planowanych dotacji przedstawiono następująco:

- dotacje dla jednostek sektora finansów publicznych w wysokości 2.777.363,89 zł,
- dotacje dla jednostek spoza sektora finansów publicznych w wysokości 716.700,00 zł.

Dochody z tytułu wydawania zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych w kwocie 210.000,00 zł przeznaczono na wydatki na realizację zadań określonych:

- w gminnym programie profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych w wysokości 204.000,00 zł,
- w gminnym programie przeciwdziałania narkomanii w wysokości 6.000,00 zł.

Utworzono również rezerwy:

- ogólną w wysokości 200.000,00 zł,
- celowe w wysokości 395.000,00 zł, z tego: na wydatki oświatowe w wysokości 250.000,00 zł oraz na zadania z zakresu zarządzania kryzysowego w wysokości 145.000,00 zł.

Na fundusz sołecki przeznaczono 612.908,90 zł.

Określono limit zobowiązań z tytułu zaciąganych pożyczek i kredytów oraz emitowanych papierów wartościowych w kwocie 2.500.000 zł.

Przewidywane zadłużenie, przy w pełni realizowanym budżecie, będzie wynosić 13.365.000,00 zł. Na kwotę zadłużenia, składają się wyemitowane przez Gminę Siedlec, papiery wartościowe.

Zadłużenie Gminy Siedlec w kolejnych latach budżetowych przedstawia się następująco:

- rok 2018 – 11.150.000,00 zł,
- rok 2019 – 9.150.000,00 zł,
- rok 2020 – 7.150.000,00 zł,
- rok 2021 – 6.150.000,00 zł,
- rok 2022 – 4.500.000,00 zł,
- rok 2023 – 4.500.000,00 zł,
- rok 2024 – 4.500.000,00 zł,
- rok 2025 – 3.000.000,00 zł,
- rok 2026 – 0,00 zł,

Zadłużenie na przedstawionym poziomie w pełni pozwala realizować zadania ustawowe Gminy.

Analiza SWOT:

Poniżej przedstawiono wyniki poszczególnych analiz w formie analizy SWOT, która jest jedną z najlepszych metod określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Pozwala ona na określenie silnych i słabych stron gminy (środowiska, dziedzin życia społecznego i gospodarczego) oraz wynikających z jego potencjału i czynników zewnętrznych szans i zagrożeń mogących mieć wpływ na rozwój.

Tabela 1: Analiza SWOT

SILNE STRONY (ATUTY)	SŁABE STRONY/PROBLEMY
Położenie, ogólne warunki życia	
- Położenie gminy na szlaku drogi krajowej nr 32 i drogi wojewódzkiej nr 303.	- Konieczność pracy i nauki wielu osób poza terenem gminy
Zagospodarowanie przestrzenne	
- Dostępne są działki pod budownictwo mieszkaniowe	- Deficyt terenów pod aktywizację gospodarczą - Zbyt mało miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Drogi i komunikacja	
- Coraz lepszy jest stan dróg gminnych - Powstało sporo chodników - Przez teren gminy przebiega linia kolejowa	- Słaby stan części dróg, zwłaszcza powiatowych - Mało ścieżek rowerowych - Coraz mniejsza skala komunikacji publicznej - Brak obwodnicy Kopanicy i Żodynia
Infrastruktura techniczna, czystość, środowisko	
- Duży stopień skanalizowania gminy, pozostała część jest w fazie projektowania - Pełna gazyfikacja gminy (możliwość podłączenia dla wszystkich podmiotów) - Wysoka ocena estetyki gminy przez	- Brak kanalizacji na części terenu gminy - Problem niskiej emisji (w niektórych miejscach) - Problem odorów – zakłady mięsne, drobiarskie, hodowla trzody chlewnej

- mieszkańców - Na połowie terenu gminy jest już światłowod, dalsze prace trwają	- Jeziora – woda nie jest czysta (potrzeba oczyszczania, napowietrzania) - Nie wszędzie dobry zasięg do sieci komórkowej i internetu (Bełęcin, Tuchorza) -
Oświata	
- Struktura oświaty – optymalna z punktu widzenia reformy (zespoły szkolno-gimnazjalne) - Gimnazjum w Siedlcu posiada dobre warunki do nauki, prowadzi wiele zajęć pozalekcyjnych - Bus odwozi uczniów po zajęciach pozalekcyjnych - Gmina w nowej perspektywie unijnej (2014-2020) otrzymała środki na przedszkola (rozwój infrastruktury i zajęcia dodatkowe)	- Tylko 2 sale gimnastyczne przyszkolne, dalsze potrzebne przy pozostałych szkołach - Szkoły ponadgimnazjalne poza gminą, problem dojazdów (jest dojazd tylko z większych miejscowości)
Kultura, rozrywka	
- Dobre warunki lokalowe GOK i szeroka oferta (szczególnie dla dzieci i młodzieży) - Biblioteka – aż 4 placówki - Świetlice środowiskowe	- Niedostateczne wykorzystanie świetlic wiejskich - Zaprzeszono organizacji wielu imprez masowych
Sport, rekreacja	
- Występują dwa orliki	- Za mało jest zagospodarowanie terenów rekreacyjnych - Boiska są niewystarczająco uzbrojone
Zdrowie, pomoc społeczna	
- Znajdują się trzy ośrodki zdrowia (Bełęcin, Kopanica, Siedlec) - Znajdują się cztery apteki (dwie w Siedlcu, jedna w Kopanicy i jedna w Bełęcinie)	- Brak lekarzy specjalistów - Brak domu pomocy społecznej - Brak domu dziennego pobytu
Bezpieczeństwo	
- Jednostka Policji na terenie gminy - Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie gminy	
Gospodarka	
- Znaczny udział prywatnych podmiotów gospodarczych - Gmina stosuje ulgi dla nowych podmiotów gospodarczych - Coraz większy odsetek dużych gospodarstw (większa efektywność) - Rozwija się agroturystyka	- Brak dużych zakładów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy SWOT określonej w Strategii rozwoju gminy Siedlec na lata 2016-2030

d) Prognoza demograficzna

Struktura demograficzna gminy Siedlec

Liczba ludności faktycznie zamieszkałej w gminie Siedlec na dzień 31 grudnia 2017 r., wynosiła 12.561 osób. Liczbę ludności w ostatnich 7 latach, według faktycznego miejsca zamieszkania na dzień 31 grudnia, przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2: Liczba ludności gminy Siedlec

Rok	Liczba mieszkańców	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
2010	12.414	6.296	6.118
2011	12.443	6.307	6.136
2012	12.465	6.331	6.134
2013	12.521	6.357	6.164
2014	12.521	6.361	6.160
2015	12.537	6.362	6.175
2016	12.557	6.364	6.193
2017	12.561	6.363	6.198

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlec

W analizowanym okresie liczba ludności systematycznie ulegała zwiększeniu. Jest to wynik rosnącego przyrostu naturalnego i dodatniego salda migracji. Na terenie gminy, podobnie jak w całym powiecie i województwie liczebnie przeważają kobiety.

Na liczbę mieszkańców gminy zasadniczy wpływ mają urodzenia i zgony, czyli tzw. ruch naturalny ludności przedstawiony w tabeli nr 3.

Tabela 3: Ruch naturalny ludności gminy Siedlec

Rok	Liczba urodzeń	Liczba zgonów
2010	158	103
2011	150	104
2012	161	110
2013	161	89
2014	145	93
2015	156	110
2016	148	108
2017	164	108

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlec

Gminę cechuje przewaga liczby urodzeń nad liczbą zgonów, co przekłada się na dodatni przyrost naturalny.

Na przyrost naturalny nakładają się również migracje ludności, mające wpływ na faktyczną liczbę mieszkańców miasta. Coraz więcej osób z pobliskiego miasta Wolsztyn chce zamieszkać na wsi. Ludność chętnie zamienia mieszkania na domy jednorodzinne.

Ponadto, oprócz ogólnej liczby ludności, ważną cechą struktury demograficznej jest podział na grupy wiekowe, w tym przede wszystkim na grupy ekonomiczne, tj. wiek produkcyjny oraz nieprodukcyjny. Podział na grupy ekonomiczne w gminie Siedlec w ostatnich latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4: Podział na grupy ekonomiczne ludności gminy Siedlec

Rok	Wiek przedprodukcyjny 0-18 lat	Wiek produkcyjny 19-60(65) lat	Wiek poprodukcyjny powyżej 61(66) lat
2010	3.076	8.201	1.137
2011	3.034	8.292	1.117
2012	3.016	8.098	1.351
2013	3.015	8.100	1.406
2014	2.815	7.897	1.809
2015	2.810	7.838	1.890
2016	2.809	7.804	1.944
2017	2.814	7.754	1.993

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlec

Gminę Siedlec charakteryzuje stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym i niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym. W analizowanym okresie systematycznie spadała jednak liczebność osób w wieku przedprodukcyjnym (do 18 lat) aż do roku 2016. Ponadto, spadała liczebność osób w wieku produkcyjnym, natomiast rosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (od 66 lat dla mężczyzn i od 61 lat

dla kobiet). Udział osób w wieku produkcyjnym w latach 2010 - 2013 związany był z urodzeniami osób w tzw. wyżu demograficznym lat 80-tych ubiegłego wieku. Wskaźnik udziału osób w wieku produkcyjnym w ogóle ludności jest ważnym czynnikiem wpływającym na rynek pracy. Przy wzroście gospodarczym pozwala to zaspokoić potrzeby rozwoju, jednak w przypadku recesji prowadzi do rosnącego bezrobocia i powstawania zjawisk patologicznych. Należy też zauważyć, że przy utrzymaniu się aktualnej tendencji zmian przyrostu naturalnego oraz migracji, wskaźnik udziału ludności w wieku produkcyjnym w gminie Siedlec może jednak ulec polepszeniu.

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w gminie Siedlec wskazuje, że cechuje się ona wysokim wskaźnikiem przyrostu naturalnego i jednocześnie ujemnym saldem stałej migracji ludności do większych ośrodków miejskich. Sumarycznie w ostatnich latach liczba ludności wykazuje tendencję wzrostową, która jednak może ulec dalszemu rozwojowi wraz z utrzymywaniem się pozytywnych zjawisk demograficznych, jakie pojawiają się w skali całego kraju. Nowym zjawiskiem w skali gminy będzie starzenie się ludności, związane z przechodzeniem na emeryturę kolejnych roczników powojennego wyżu demograficznego.

Prognoza demograficzna dla gminy Siedlec do roku 2047

Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny dla powiatu wolsztyńskiego, liczba ludności w powiecie będzie sukcesywnie rosła i w roku 2045 osiągnie liczebność 58.710 osób.

Prognozując liczbę ludności gminy Siedlec w perspektywie najbliższych 30 lat tj. do roku 2047, wzięto pod uwagę przede wszystkim zmianę liczby ludności w gminie w ostatnich 7 latach oraz prognozę demograficzną dla powiatu wolsztyńskiego wykonaną przez GUS.

Do 2017 r. liczba ludności systematycznie ulegała zwiększaniu. Były to wyniki rosnącego przyrostu naturalnego i dodatniego salda migracji. Od roku 2010 do chwili obecnej następuje sukcesywny wzrost liczby ludności z 12.414 do 12.561 osób, czyli o 147 osoby, tj. o około 1,17%. Przyjmując dalszy sukcesywny wzrost liczby ludności gminy, wynikający z ww. danych tj. o 0,17% mieszkańców rocznie, można prognozować, iż w perspektywie 30 lat liczba ludności gminy Siedlec zwiększy się o około 5%. Wynika z tego, że w 2047 r. gminę Siedlec zamieszkiwałoby około 13.189 osób.

Z przedstawionej powyżej prognozy demograficznej dla gminy Siedlec wynika natomiast, że do 2047 r. nastąpi w nich wzrost ludności o około 5%.

Prognozując liczbę ludności gminy Siedlec na najbliższe 30 lat, należy wziąć jednak również pod uwagę wzrost poziomu życia jako czynnik determinujący przyrływ ludności do wsi z pobliskich miast tzw. sypialni podmiejskich oraz rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające m.in. do zwiększenia dzietności.

Ostatecznie przyjęto zatem, że w 2047 r. liczba ludności gminy Siedlec zwiększy się o 10% i wynosić będzie 13.817 mieszkańców.

e) Możliwości finansowania przez gminę Siedlec wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Siedlec na poszczególne lata oraz możliwość pozyskania części środków istnieją możliwości finansowe realizacji ustaleń niniejszej zmiany Studium w przypadku ewentualnego wykupu terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i drogowej.

Gmina Siedlec wspiera nowe inwestycje m.in. poprzez zwalniania z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców (Uchwała nr XVI/78/2015 Rady Gminy Siedlec z dnia 29 grudnia 2015 r.). Zwolnienia dotyczą nowo wybudowanych budynków, budowli lub ich części, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Okres zwolnienia

z podatku od nieruchomości ma wynosić 3 lata. Zwolnienie adresowane jest do nowych inwestorów i przedsiębiorców już istniejących na terenie gminy Siedlec. Ma ona stanowić zachętę ekonomiczną do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy.

Ponadto, podkreślić należy, że w gminie zadbano o prawie pełne zwodociągowanie terenów inwestycyjnych. Znaczne nakłady kierowane są także na rozwój sieci kanalizacyjnej. Władze gminy planują dalszy rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej tworząc wieloletni plan inwestycyjny, co pozwala na kierunkowe uzbrajanie odpowiednich terenów i udostępnianie ich inwestorom. Ponadto należy podkreślić, że cele strategiczne rozwoju gminy zapisano w „Strategii rozwoju gminy Siedlec na lata 2016-2030” oraz w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec”. Do celów tych zaliczono przede wszystkim:

- budowa obwodnicy Kopanicy i Żodynia w ciągu drogi krajowej nr 32,
- budowa ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż drogi krajowej nr 32 Wielka Wieś-Kopanica-Żodyń i Siedlec-Powodowo,
- budowa ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 303 na odcinku Chobienice-Grójec Wielki wraz z mostami oraz na odcinku Siedlec-Powodowo,
- przebudowa dróg powiatowych i gminnych.

Inwestycje realizowane będą zgodnie z harmonogramem zapisanym w wieloletnich programach inwestycyjnych i realizowane w latach kolejnych.

Tereny objęte ustaleniami zmiany Studium, ze względu na lokalizację w granicach jednostek osadniczych wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, nie przyczynią się do znacznego wzrostu obciążeń budżetowych wynikających z konieczności realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Na uwagę zasługuje fakt stałego wzrostu wydatków na drogi publiczne. Podkreślić należy tutaj planowane etapowanie tych prac.

Biorąc pod uwagę wystarczającą ilość szkół podstawowych i przedszkoli oraz założenie ich rozbudowy zarówno obecnie, jak również dla planowanej chłonności wyrażonej w liczbie ludności gminy Siedlec, należy podkreślić, że potrzeby związane z infrastrukturą społeczną w gminie są i będą w pełni zaspokojone. Studium, choć dopuszcza taką możliwość, to jednak nie zakłada obowiązku budowy nowych publicznych szkół, przedszkoli.

Na terenie gminy działają również cztery placówki biblioteczne oraz gminny ośrodek kultury. Ponadto, na terenie gminy Siedlec znajdują się trzy ośrodki zdrowia – w Belęcinie, Kopanicy i Siedlcu. Ponadto na terenie gminy znajdują się cztery apteki.

Gmina posiada dość dobry poziom rozwoju infrastruktury społecznej, w szczególności sportowej, jednak dziedzina ta powinna się w dalszym ciągu rozwijać. Na terenie gminy m.in. znajdują się tylko dwa orliki oraz boisko w Siedlcu.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Siedlec na poszczególne lata, zamierzenia przedstawione w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, które określa politykę przestrzenną gminy i nakreśla kierunki jej rozwoju, są możliwe do zrealizowania. Prognozowane wydatki majątkowe na przyszłe lata uwzględniają i zabezpieczają środki finansowe na realizację kontynuowanych zadań inwestycyjnych.

Ponadto, w celu obniżenia kosztów realizacji zaplanowanych inwestycji należy wziąć pod uwagę rozwiązania partnerstwa publiczno-prywatnego, które mogą umożliwić przeprowadzenie niektórych kosztownych inwestycji. Partnerstwo publiczno-prywatne może stanowić sposób realizacji przedsięwzięcia, jeżeli przynosi to korzyści dla interesu publicznego przeważające w stosunku do korzyści wynikających z innych sposobów realizacji tego przedsięwzięcia.

9) Stan prawny gruntów:

Tereny objęte zmianą Studium stanowią własność prywatną.

10) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Natomiast teren opracowania wymaga objęcia strefą „W”, tj. ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

11) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

12) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Natomiast obszar obejmuje koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn, ważna do dnia 12.10.2046 r.

13) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

14) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

Teren położony jest przy drodze gminnej – ul. Piaskowej w Siedlcu, w odległości 500 m od drogi krajowej nr 32. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru powinno uwzględniać zarówno zachowanie odległości od krawędzi jezdni drogi gminnej jak i zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.

Działki objęte zmianą Studium znajdują się w zasięgu uzbrojenia technicznego i możliwe jest przyłączenie w/w terenów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Wymienione sieci przebiegają bezpośrednio przy granicach obszaru objętego zmianą Studium.

Gospodarowanie odpadami w gminie Siedlec odbywa się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siedlec.

15) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Nie przewiduje się na tym terenie realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

16) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych.

17) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

a) *Maksymalne w skali gminy Siedlec zapotrzebowanie na nową zabudowę:*

W oparciu o wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognozę demograficzną dla gminy Siedlec w perspektywie nie dłużej niż 30 lat, tj. do roku 2047, sformułowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

W tym celu przeanalizowano przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę, oraz średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego. Jak wynika z danych GUS, przeciętna średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę wyniosła 30 m². Natomiast średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 120 m². Analizując dane z poprzednich lat zauważyć można, że powiększa się zarówno powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę, jak również średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Jednak z danych Eurostatu wynika, że 30 m² to zdecydowanie za mała powierzchnia, aby zapewnić komfort zamieszkania. Na statystycznego mieszkańca Danii przypadają 53 m² powierzchni użytkowej, Austrii – 52 m², Niemiec – 43 m², a Hiszpanii – 35 m². Na statystycznego Polaka przypada natomiast zaledwie 25 m². Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę w gminie Siedlec, w perspektywie najbliższych 30 lat, powinna wnosić około 40 m².

Jak wynika z prognozy demograficznej w 2047 r. liczba ludności gminy Siedlec zwiększy się o 10% w stosunku do roku 2017 (12.561 osób) i wynosić będzie 13.817 mieszkańców. Przyjęto zatem, że liczba ludności zwiększy się o 1256 osób.

Biorąc średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę podawaną przez GUS tj. 30 m², obliczono, że w 2017 r. ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Siedlec wynosiła 376.830 m². Zakładając natomiast, zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę do 40 m², przy jednoczesnym zwiększaniu liczby ludności do 13.817 osób, szacuje się, że ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Siedlec wzrosnąć powinna w 2047r. do 552.680 m², czyli zwiększy się o 175.850 m². Następnie przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, w związku z czym założono dalsze zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę o 30%. Zatem maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosić będzie **228.605 m²**.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną, kierowano się przede wszystkim jednym z celów strategicznych rozwoju gminy, wynikających ze Strategii rozwoju gminy Siedlec na lata 2016-2030, tj. wspieranie rozwoju przedsiębiorczości. Jak zapisano w strategii rozwój gospodarczy jest podstawowym sposobem poprawy warunków życiowych i przeciwdziałania bezrobociu. Samorząd lokalny powinien podejmować działania wspierające działalność gospodarczą. W pierwszej kolejności powinny one polegać na efektywnym planowaniu przestrzennym, pozwalającym na przeznaczanie określonych terenów pod aktywność gospodarczą, a następnie – w miarę możliwości finansowych – na uzbrajaniu posiadanych terenów pod różnego rodzaju inwestycje. Duże znaczenie dla inwestorów ma także dobra obsługa ze strony urzędu gminy oraz wszelkie inne działania, ułatwiające prowadzenie biznesu, takie jak informacja i promocja gospodarcza, doradztwo, czy ulgi podatkowe. W ramach niniejszego programu przewidziano wdrożenie dwóch projektów, obejmujących wyżej wymienione rodzaje działań, tj. organizacja terenów pod inwestycje oraz orientacja gminy na inwestorów.

W tym miejscu podkreślić należy, że od 1989 r. na terenie gminy Siedlec prężnie rozwija się przedsiębiorczość, czego dowodem jest stale wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w systemie REGON. Na początku tego okresu w gminie Siedlec działały 151 przedsiębiorstwa, w roku 2000 już 606, w 2010 - 628, a w roku 2017 - 747 podmioty. Sektor prywatny w 2015 r. stanowił 97% działających podmiotów gospodarczych, wśród których zdecydowaną przewagę mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2017 r. na terenie gminy działały podmioty sektora prywatnego: spółki z udziałem kapitału zagranicznego, spółki handlowe, spółdzielnie, a w sektorze publicznym: państwowo-samorządowe jednostki prawa budżetowego oraz spółka handlowa. Mieszkańcy gminy Siedlec odchodzą od rolnictwa by założyć własną działalność gospodarczą w sektorze usług i produkcji.

Tabela 5: Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Siedlec

ROK	Liczba podmiotów gospodarczych
1989	151
1990	242
1991	342
1992	417
1993	465
1994	492
1995	510
1996	599
1997	627
1998	663
1999	616
2000	606
2001	633
2002	586
2003	591
2004	546
2005	538
2006	540
2007	540
2008	560
2009	590
2010	628
2011	687
2012	687
2013	700
2014	728
2015	742
2016	742
2017	747

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Siedlec

Ponadto, prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy Siedlec jest powodem do podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy przez uruchamianie nowych terenów rozwojowych, gdyż to głównie osoby w wieku produkcyjnym i mobilnym (18-44 lata) są grupą wybierającą inne miasta jako miejsce zamieszkania, a często pracy.

Zakłada się zatem przyrost ilości przedsiębiorstw o 21 rocznie. Wynika z tego, że w perspektywie 30 lat nastąpi wzrost o około 630 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. W tym miejscu zaznaczyć należy, że analizując obecne rozmieszczenie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą trzeba zauważyć, że poza firmami

jednoosobowymi zarejestrowanymi w miejscu zamieszkania (w ramach 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), znajdują się również zakłady wyłącznie usługowo-produkcyjne na działkach o takiej samej funkcji. Firmy takie rozmieszczone są na terenie całej gminy, na działkach o zróżnicowanych powierzchniach, tj. od około 400 m² do kilkudziesięciu ha (obecnie działa około trzydziestu firm, które zlokalizowane są na działkach o pow. około 5 ha). W związku z powyższym do bilansu przyjęto, że przeciętna działka budowlana przeznaczona pod działalność usługową nie powinna być mniejsza niż 1500 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej budynku usługowego około 500 m², natomiast działka pod działalność produkcyjną nie mniejsza niż 3000 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej obiektu produkcyjnego około 1500 m².

Jak wynika z podziału podmiotów gospodarki narodowej między poszczególne sekcje Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007, w ostatnich 5 latach udział przemysłu i budownictwa wynosił około 17%, a udział działalności usługowych 83%.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w 2047 r. wynosić będzie $630 \times 0,83 \times 500 \text{ m}^2 = 261.450 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **339.885 m²**.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono również, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w 2047 r. wynosić będzie $630 \times 0,17 \times 1500 \text{ m}^2 = 160.650 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **208.845 m²**.

b) *Chłonność obszarów rozumiana jako możliwość lokalizacji nowej zabudowy:*

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Siedlec. Granice obszarów zwartych, wyznaczono wyłącznie na potrzeby bilansu, kierując się: możliwością kontynuacji rozpoczętego rozwoju inwestycyjnego na danym obszarze, istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną i drogową. Decyzja o tym, co znajduje się w granicy wyznaczonego obszaru zwartej zabudowy, jest subiektywna. Założono również, że uruchomienie tych obszarów nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ponad standardowe wydatki. Wszystkie tereny wzięte pod uwagę, zostały potraktowane jako możliwe do zagospodarowania i zainwestowania.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Siedlec w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny zurbanizowane, ale jeszcze nie w pełni zagospodarowane, położone w ramach obszarów o w pełni zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyniki tych obliczeń obrazuje tabela nr 6.

Wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową,
- tereny przewidziane pod zabudowę usługową,
- tereny przewidziane pod zabudowę produkcyjną.

W drugiej kolejności wzięto pod uwagę wszystkie tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wykluczając przy tym te plany, które zostały uchwalone na obszarach o w pełni zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych.

Tabela 6: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych

Tereny	Powierzchnia (ha)	Udział % w ogólnej powierzchni gminy	% powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m ²)	Przeważająca liczba kondygnacji	% powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)
Zabudowa mieszkaniowa	71,47	0,35	20	142.940	1,5	70	150.087
Zabudowa usługowa	6,61	0,03	30	19.830	1	80	15.864
Zabudowa produkcyjna	4,73	0,02	30	47.300	1	80	37.840

Źródło: Opracowanie własne

Powyższa tabela pokazuje rezultaty szacunku chłonności, z podziałem na funkcje, terenów położonych w gminie Siedlec w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych, na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do oszacowania chłonności przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnej, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Siedlec w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stanowią 2,2% powierzchni gminy tj. około 453 ha. Na terenie gminy obowiązuje 31 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku analizy obliczono, że łącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę 1.166.047 m² tj. 116 ha.

W tym miejscu należy stwierdzić, że powierzchnie zabudowy w podziale na poszczególne funkcje obarczone są dużym błędem, ponieważ w większości planów miejscowych funkcja zapisana jest elastycznie np. P/U, MN/U, P/MN. Biorąc to pod uwagę, ustandaryzowano i zagregowano poszczególne funkcje w następujący sposób:

- za funkcję mieszkaniową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: MN, ML, MW, MN/U, MN/UK, MR, MN/GP, P/MN,
- za funkcję usługową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: U, U/P, P/U, US, MN/U, GP, MN/UK, MN/GP,

- za funkcję produkcyjną przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: P, P/U, U/P, GP, P/MN, MN/GP.

W przypadku funkcji łączonych przyjęto równy udział każdej z funkcji.

Ponadto przyjęto, że powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji stanowić będzie odpowiednio:

- dla funkcji mieszkaniowej – 70% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji usługowej – 80% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji produkcyjnej – 80% powierzchni całkowitej budynku.

Przyjęto również liczbę kondygnacji, gdyż w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano głównie wysokość zabudowy bez określania liczby kondygnacji.

Ponadto wartość procentu powierzchni zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest określona jako maksymalna. Wartość ta w rzeczywistości nie jest całkowicie wykorzystywana.

Jak wynika natomiast ze zrealizowanych inwestycji budowlanych, najczęściej powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie przekracza 20% powierzchni działki budowlanej, a dla zabudowy usługowej i produkcyjnej nie przekracza 30% powierzchni działki budowlanej, stąd w celu obliczenia realnej chłonności dla nowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje, nie zaś maksymalnej intensywności zabudowy dopuszczonej w planach miejscowych, przyjęto, że średnia powierzchnia zabudowy:

- dla terenów mieszkaniowych wynosi 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów usługowych 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów produkcyjnych 30% powierzchni działki budowlanej.

Tabela 7: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

Tereny zabudowane	Powierzchnia (ha)	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Siedlec	% powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m ²)	Przeważająca ilość kondygnacji	% powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)
Zabudowa mieszkaniowa	51,8	0,25	20	103.600	1,5	70	108.780
Zabudowa usługowa	15,1	0,07	30	50.333	1	80	40.266
Zabudowa produkcyjna	49,6	0,24	30	148.800	1	80	119.040

Źródło: Opracowanie własne

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę - 30 m². Średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 120 m². Natomiast średnią liczbę osób na budynek mieszkalny przyjęto 3 osoby.

Tabela 8: Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

Tereny zabudowane	Powierzchnia (ha)	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)	Szacunkowa ilość nowych budynków mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 budynek mieszkalny	Szacunkowa ilość nowych mieszkańców
Zabudowa mieszkaniowa	51,8	108.780	1.208	3.626

Źródło: Opracowanie własne

c) *Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych gminy oraz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust. 5. pkt 4 ustawy opizp):*

Przeprowadzone porównania określono na 30 lat a wyniki symulacji obrazują poniższe tabele.

Tabela 9: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) z podziałem na poszczególne funkcje		
	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny zabudowy produkcyjnej
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1 uopizp)	175.850	261.450	160.650
Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	150.087	15.864	37.840
Tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	108.780	40.266	119.040
Porównanie	-83.017	205.320	3.770

Źródło: Opracowanie własne

Z powyższych danych wynika, iż w perspektywie następnych 30 lat bilans częściowo pokazuje ujemny wynik porównania. Ujemny wynik dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej. Z otrzymanej analizy wyników można wniesć, iż istniejące obszary inwestycyjne w gminie Siedlec są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na kolejne 30 lat. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w zmianie Studium pod te dwie funkcje, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 10: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów (zwiększając o 30%)

Tereny zabudowane	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) z podziałem na poszczególne funkcje		
	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny zabudowy produkcyjnej
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	228.605	339.885	208.845
Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	150.087	15.864	37.840
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3)	108.780	40.266	119.040
Porównanie	-30.262	283.755	51.965

Źródło: Opracowanie własne

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wynik dodatni porównania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej. Natomiast dla terenów zabudowy mieszkaniowej bilans porównania w dalszym ciągu jest minusowy. Oznacza to, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium dla funkcji usługowej i produkcyjnej, poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej. Brakujące ilościowe wartości zapisane w ww. tabeli wyrażone są w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej (w ramach uchwalonych mpzp). W procesach dalszych opracowań planistycznych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę, uwzględniały tereny z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy z 2003 r.(ze względu na ewentualne konsekwencje prawne i odszkodowawcze, jakie nadal może nieść za sobą dla gminy) oraz tereny wynikające z wydanych decyzji

administracyjnych, tj. wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Tabela nr 11: Bilans terenów pod zabudowę wg określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki przeznaczenia

Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym Studium - bilans:	Powierzchnia (ha)	% w skali gminy
Zabudowa mieszkaniowa	1031,4	5,04
Zabudowa usługowa	34,105	0,17
Zabudowa produkcyjna	120,065	0,59

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 12: Bilans terenów pod zabudowę wg określonych w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wrzesień 2018) - Kierunki przeznaczenia

Tereny przeznaczone pod zabudowę w projekcie zmiany Studium - bilans:	Powierzchnia (ha)	% w skali gminy
Zabudowa usługowa	1,65	0,008
Zabudowa produkcyjna	0,83	0,004

Źródło: Opracowanie własne

d) *Prawomocne decyzje administracyjne:*

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Siedlec w latach 2010-2017 zawierają łącznie 1978 pozycji. Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych w ostatnich siedmiu latach decyzji zamieszczono w formie tabeli z podziałem na lata 2010 – 2017.

W poszczególnych latach została wydana porównywalna ilość decyzji o warunkach zabudowy tj.:

- w roku 2010 – 275 szt.,
- w roku 2011 – 264 szt.,
- w roku 2012 – 229 szt.,
- w roku 2013 – 238 szt.,
- w roku 2014 – 248 szt.,
- w roku 2015 – 271 szt.,
- w roku 2016 – 182 szt.,
- w roku 2017 – 271 szt.

Największą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy charakteryzuje się Siedlec. Poza Siedlcem znaczna ilość decyzji wydana została dla terenów położonych w Tuchorzy, Chobienicach, Kiełpinach, Żodyniu, Jaromierzu i Borui. Najmniej decyzji wydano natomiast w Grójcu Małym, ponieważ spowodowane to jest pokryciem terenu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Małą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy charakteryzuje się również wsie Mariankowo, Reklin, Nieborza i Zakrzewo. Dominującą funkcją wśród wydanych decyzji była zabudowa mieszkaniowa. Natomiast decyzji związanych z działalnością rolniczą nieco poniżej połowy decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inwestorzy wnioskowali również o funkcję usługową i produkcyjną. Zainteresowaniem cieszył się również rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej w takich miejscowościach jak: Wąchabno, Boruja i Grójec Wielki.

Ponadto zauważyć należy, że niektóre wydane decyzje administracyjne pokrywają z terenami w ramach obszarów o zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych, ale jest też wiele takich które zostały wydane na terenach położonych w oddali. Obszary te nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o pizp do żadnej z dwóch grup: ani do

terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

e) *Podsumowanie:*

W perspektywie następnych 30 lat, w tym uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wychodzący częściowo dodatni wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. W związku z powyższym istnieje potrzeba wyznaczenia terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną, gdyż terenów inwestycyjnych w ramach tych funkcji będzie brakować. Na podstawie przeprowadzonych powyższych analiz będzie istniała możliwość wyznaczenia nowych obszarów w Studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów, dla funkcji usługowej i produkcyjnej.

Ponadto, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec istnieją tereny, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej grupie (uchwalone mpzp). W ramach dalszych prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi opracowaniami funkcjonalno-przestrzennymi sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę oraz z terenami, na których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i decyzje pozwolenia na budowę. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

USTALENIA ZMIANY STUDIUM ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego:

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego Studium dla wybranego terenu. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- zmiana kierunku zagospodarowania z terenu leśnego oraz z terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa do zabudowy na teren potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej,
- zmiana kierunku zagospodarowania z terenu leśnego oraz z terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa do zabudowy na teren zabudowy usługowej.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec nie spowoduje istotnych zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:

Wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania terenów pod:

- 1 potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej,
 - 2 zabudowę usługową,
- wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

1. Dla terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej przyjmuje się następujące ustalenia

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- e) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
- f) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody,
- g) zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej.

2. Dla terenu zabudowy usługowej przyjmuje się następujące ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- e) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
- f) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody,
- g) zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, rodzaj i intensywność zabudowy, standardy przestrzenne i standardy wyposażenia technicznego zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym należy uwzględnić przyjęte w niniejszej zmianie Studium określone wskaźniki.

Ze względu na występowanie lasów, teren zmiany Studium musi uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodę taką należy uzyskać przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren rolny ze względu na niską klasę bonitacyjną gleb nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze.

3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych.

Nie przewiduje się wprowadzenia inwestycji stanowiącej zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości do zajmowanego terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, co gwarantuje dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zmiany Studium.

Ponadto należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
- utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzenie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
- utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszenie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi.

Na działkach planuje się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla terenów wymagających ochrony akustycznej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych, w zależności od funkcji wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przebieg Rowu Żodyńskiego wraz z istniejącymi łąkami oraz sąsiedztwo lasów.

W mpzp, który stanowi akt prawa miejscowego zostaną zawarte ustalenia dotyczące linii zabudowy od terenów leśnych oraz od strony Rowu Żodyńskiego uwzględniające istniejące łąki. Ponadto zostanie określona powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia zabudowy dla poszczególnych kategorii terenów. Zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb występowania powierzchni uszczelnionej.

Planowane inwestycje nie będą wpływać negatywnie na ustanowione prawem formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000 z uwagi na ich znaczne oddalenie.

Zmiana Studium nie spowoduje przecięcia ciągami komunikacyjnymi korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i dróg migracji zwierząt, roślin i grzybów.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym również z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siedlec.

4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Na każdym etapie inwestycji - od projektu planu, poprzez projekt architektoniczny, do realizacji obiektu - obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim

Konserwatorem Zabytków wszelkich działań w związku z możliwością wystąpienia obiektów archeologicznych.

5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą Studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Przeznaczenie terenu pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej i teren zabudowy usługowej może wymusić zmiany w rozwoju systemu komunikacyjnego gminy poprzez jego rozbudowę, która będzie postępować w sposób ograniczający ilość bezpośrednich zjazdów na drogę publiczną. Dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów. Wprowadzone zmiany komunikacyjne nie spowodują zmian sieci najważniejszych ciągów układu komunikacyjnego gminy Siedlec.

W związku z przyjęciem kierunku zagospodarowania terenów pod rozwój działalności gospodarczej i zabudowę usługową istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, zatem postuluje się realizację miejsc postojowych na terenie danej inwestycji, a także postuluje się wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaganej liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Teren znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego (sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna zlokalizowane są w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które bezpośrednio sąsiadują z obszarem objętym zmianą Studium); uzbrojenie terenu będzie odbywać się poprzez rozbudowę sieci i realizację poszczególnych przyłączy.

W zakresie infrastruktury technicznej określa się:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych – do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na własnym nieutwardzonym terenie lub do dołów chłonnych,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych po ich uprzednim podczyszczeniu;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
- f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- g) gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania (np. gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.); dopuszcza się pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika),
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siedlec,
- i) zapewnienie dostępu do usług telekomunikacyjnych możliwe jest także z wykorzystaniem urządzeń do transmisji bezprzewodowych.

Należy uwzględnić występowanie strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 300 w północnej niewielkiej części terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej.

Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego – pomocy nawigacyjnej, dla którego nakazuje się zachowanie wymaganych środków ochrony przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i deszczowej oraz sieci gazowej) jak i komunikacji (m.in. budowa i rozbudowa sieci dróg). Ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone – w zależności od potrzeb na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8) Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznych:

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Dla przedmiotowego terenu Rada Gminy Siedlec w dniu 07 listopada 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XL/195/2017 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest z uwagi na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Ze względu na przyjęty kierunek zmian w strukturze przestrzennej terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się terenów przeznaczonych pod rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną.

11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane.

15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

16) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kaźmierczak

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr IX/39//2019
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 maja 2019 roku

**UJEDNOLICONA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SIEDELEC**

**Zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Siedlec nr XXXIX/227/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.,
zmienionego:**

1. Uchwałą Nr IV/22/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 stycznia 2007 r.;
2. Uchwałą Nr VI/46/2007 Rady Gminy Siedlec z dnia 10 kwietnia 2007 r.;
3. Uchwałą Nr XIX/139/08 Rady Gminy Siedlec z dnia 2 września 2008 r.;
4. Uchwałą Nr XXXVII/239/10 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 marca 2010 r.;
5. Uchwałą Nr XI/65/2011 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 października 2011 r.;
6. Uchwałą Nr XXV/126/12 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 października 2012 r.;
7. Uchwałą Nr XXVII/138/2012 Rady Gminy Siedlec z dnia 18 grudnia 2012 r.;
8. Uchwałą Nr XXX/157/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 lutego 2013 r.;
9. Uchwałą Nr XXXIX/195/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 29 października 2013 r.;
10. Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.41026.2017.6 z dnia 23.06.2017 r.;
11. Uchwałą Nr XLVI/240/2018 Rady Gminy Siedlec z dnia 27 marca 2018 r.

zawierający:

- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlec – Uwarunkowania rozwoju gminy”,
- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlec – Kierunki zagospodarowania przestrzennego; Polityka przestrzenna gminy” (tekst jednolity),
- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlec – Kierunki rozwoju” - rysunek w skali 1:20 000.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Wązmierniczak

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr IX/39/2019
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730) rozstrzyga, co następuje – do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec, uwagi nie zostały wniesione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Kaźmierczuk

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr IX/39/2019
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 maja 2019 r.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec

1. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY STUDIUM

Potrzeba wykonania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” (Uchwała Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późn. zm.) wynikała z rozpatrzenia przez Wójta Gminy Siedlec wniosku właściciela części nieruchomości wchodzących w granice opracowania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” i przeznaczenia terenów pod lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz zabudowę usługową a następnie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Siedlec stwierdził, że sposób zagospodarowania terenu objętego uchwałą jest sprzeczny z ustaleniami obecnie obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec”, według którego przedmiotowy obszar określony zostały jako teren lasu oraz teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa do zabudowy. W związku z powyższym rozstrzygnął o zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec”.

Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały nr XXXVIII/186/2017 z dnia 5 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (uchwałą objęto działki nr 392, 391, 393/6 i 393/5) oraz Uchwały nr XXXIX/190/2017 z dnia 3 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (uchwałą objęto działki nr 386/2 i 387).

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem zmiany Studium jest m. in.: zmiana kierunków zagospodarowania działek z użytkowania leśnego i rolniczego pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz pod zabudowę usługową co przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy, umożliwiając jednocześnie podnoszenie standardów życia obecnych i przyszłych pokoleń.

Dodatkowo celem opracowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec było dostosowanie problematyki i procedury sporządzania studium do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana Studium, składa się z:

- uwarunkowań rozwoju,
- kierunków rozwoju,
- ujednoliconego rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec - Kierunki rozwoju” w skali 1: 20 000,
- Rozstrzygnięcia Rady Gminy Siedlec o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec,
- syntezy.

Rysunek uwarunkowań Studium nie zmienił się.

Zmiana Studium uzupełniona została przede wszystkim o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony 18 listopada 2015 r. wraz z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398).

Zapisy zmiany Studium wyznaczają m. in.: ogólne zasady i kierunki kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, ochrony dziedzictwa kulturowego, które zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

W poniższej syntezie ujęte zostały przede wszystkim te uwarunkowania, które miały bezpośredni wpływ na ustalenie kierunku i zasady zagospodarowania przestrzennego ww. obszaru.

Analiza struktury przestrzennej, w tym: charakteru zabudowy, parametrów oraz stanu zabudowy i zainwestowania, fizjonomii miejscowości, wartości estetycznych struktur przestrzennych - pozwoliły ocenić predyspozycje terenu do przyjętego rodzaju przekształceń.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 2,48 ha i położony jest w południowo – zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wolsztyńskim, w gminie Siedlec. Opracowanie obejmuje teren położony w południowej części miejscowości Siedlec, po obu stronach ul. Piaskowej. Terenem opracowania objęto działki nr: 392, 391, 393/6 i 393/5 oraz działki nr 386/2 i 387, obręb Siedlec. Teren ten jest niezabudowany i stanowią go lasy, grunty orne i łąki trwałe. Z uwagi na niską klasę bonitacyjną gleb ich przydatność rolnicza jest niewielka. Na analizowanym terenie, nie występują żadne ciek i zbiorniki wodne. Natomiast północna granica opracowania zmiany Studium dla działek nr 387 i 386/2 przebiega bezpośrednio wzdłuż granicy Rowu Żodyńskiego. Rów ten stanowi jeden z głównych dopływów Północnego Kanału Obry. Obszar zmiany Studium położony jest poza Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych. Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000. W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Teren natomiast wymaga objęcia strefą „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Wyniki przeprowadzonego bilansu dowiodły, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. W związku z powyższym istnieje możliwość wyznaczenia terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną, gdyż terenów inwestycyjnych w ramach tych funkcji będzie brakowało.

W sąsiedztwie terenów objętych zmianą Studium prowadzony jest ruch samochodowy. Na skutek zmiany kierunku zagospodarowania terenu strukturalny szkielet

gminy nie ulegnie zmianie. Układ najważniejszych ciągów komunikacyjnych pozostanie niezmieniony.

Obszar znajduje się również w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Zasięg istniejącej sieci stał się podstawą do określenia sposobu wykorzystania i zaopatrzenia budynków w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Gospodarowanie odpadami w gminie Siedlec odbywa się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Przyjęte zatem rozwiązania ujęte w zmianie Studium wynikają również z predyspozycji terenu do wyznaczenia innego kierunku rozwoju.

4. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Zmiana Studium wyznacza kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz pod zabudowę usługową, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Nieznaczne oddalenie od drogi krajowej nr 32, bliskie sąsiedztwo terenów związanych z rozwojem działalności gospodarczej oraz położenie terenu na skraju miejscowości spowodowało, że obszar objęty zmianą Studium stał się terenem atrakcyjnym dla rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej. Zmiana Studium ma dać możliwość wyznaczenia nowego terenu pod dalszą rozbudowę zakładu produkcyjno-usługowego przetwórstwa ryb i warzyw, planowanego na działkach położonych po wschodniej stronie drogi gminnej (działki nr 398/3) oraz wytworzenie rezerwy terenowej pod ewentualną budowę obiektu zamieszkania zbiorowego (hotelu robotniczego) położonego na zachód od tej drogi.

Uznano, że gwarancją optymalnego wkomponowania nowej zabudowy jest dostosowanie jej do już istniejącej na działkach sąsiednich.

Realizacja zmiany Studium, a następnie opracowanie planu prowadzić będzie zatem do uzupełnienia istniejącej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą zlokalizowaną wzdłuż drogi gminnej – ul. Piaskowej. Stopień zainwestowania terenów został określony poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziałów na działki budowlane oraz powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę. Dla planowanej zabudowy ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 12 m w przypadku terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz nie większa niż 8 m w przypadku terenu zabudowy usługowej. Wysokość ta nawiązuje

gabarytami do zlokalizowanej na działkach sąsiednich zabudowy usługowo-produkcyjnej. Przyjęto, iż powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych muszą być nie mniejsze niż 3000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w przypadku terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz nie mniejsze niż 2500 m² za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w przypadku terenu zabudowy usługowej. Z kolei powierzchnię zabudowy terenu wskazano nie większą niż 60% powierzchni działki w przypadku terenu potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej i nie większą niż 40% powierzchni działki w przypadku terenu zabudowy usługowej.

Do zmiany Studium wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Podkreślić należy, że zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji inwestycji będą znaczne, gdyż na terenach dotychczas użytkowanych leśnie wprowadzona zostanie nowa zabudowa. Zmiana Studium w sposób szczegółowy określiła również zasady ochrony środowiska. Zapisy zmiany Studium, pomimo wprowadzenia nowego kierunku zagospodarowania pozwolą na wytworzenie terenów o korzystnych walorach krajobrazowych i umożliwią zachowanie zdolności biologicznych terenów znajdujących się w granicach zmiany Studium.

W zmianie Studium uwzględniono zasady ochrony środowiska poprzez m.in. zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający do niezbędnych potrzeb występowanie powierzchni uszczelnionej, zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w zależności od funkcji wskazanej w miejscowym planie, ustalenie zasad odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych (do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych), zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych (z terenów zabudowanych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na własnym nieutwardzonym terenie lub do dołów chłonnych a z terenów komunikacji i parkingów - do sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych po ich uprzednim podczyszczeniu, zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej), stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń. Dopuszczono pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika).

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu użytkowników terenu.

W tym miejscu należy podkreślić, że Zapisy zmiany Studium korespondują z *Programem Ochrony Środowiska gminy Siedlec na lata 2016-2025 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2030 (Uchwała nr XXVIII/122/2016 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 października 2016 r.)*. Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym. Sporządzony został w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, nakładającej na organy samorządowe województwa, powiatu i gminy obowiązek sporządzania odpowiednio wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska. Wyżej wymieniony dokument określa 10 programów interwencji, w ramach których wyznaczono cele do realizacji. Część z tych celów znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianej zmiany Studium m. in. poprzez: obowiązek dążenia do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, zalecenie zaopatrzenia w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania, wymagania ochrony akustycznej poprzez określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określenie sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ścieków.

Ustalenia zmiany Studium korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym tj. Dyrektywą Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. *dotyczącą oczyszczania ścieków komunalnych* nakładającą na Państwa Członkowskie wymóg wyposażenia aglomeracji w systemy zbierania ścieków komunalnych – cel szczególnie istotny z uwagi na występowanie w obszarze opracowania zabudowy (realizowany w zmianie Studium poprzez wprowadzenie zapisów regulujących prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze opracowania) oraz Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w *sprawie jakości powietrza i czystsze powietrze dla Europy, która ustanawia cele jakości powietrza, w tym ambitne, ekonomicznie opłacalne cele na rzecz poprawy stanu zdrowia ludzkiego i jakości środowiska do 2020 r.* (realizowany w zmianie Studium poprzez zapisy ustalające, że należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi a także poprzez dopuszczenie pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika); w zakresie gospodarki cieplnej zalecane jest zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania [gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.]).

Zmiana Studium zakłada, że wyznaczone kierunki zagospodarowania terenów pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz pod

zabudowę usługową umożliwią rozwój infrastruktury technicznej i sieci dróg, które zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zmianie Studium poprzez określenie maksymalnego wykorzystania istniejącego układu dróg, przyjęcie optymalnego z uwagi na sąsiedztwo drogi gminnej łączącej się dalej z drogą krajową nr 32 kierunku zagospodarowania, określenie odpowiedniej wielkości działek, wprowadzono ograniczanie transportochłonności nowego układu przestrzennego. Ustalenia zmiany Studium zmierzają do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych poprzez dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, jednocześnie dbając o ochronę warunków przyrodniczych.

W zmianie Studium określono zapewnienie powiązania przedmiotowego obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Przeznaczenie terenu pod potencjalną lokalizację obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej oraz pod zabudowę usługową może wymusić zmiany w rozwoju systemu komunikacyjnego gminy poprzez jego rozbudowę, która będzie postępować w sposób ograniczający ilość bezpośrednich zjazdów na drogę publiczną. Dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów. Wprowadzone zmiany komunikacyjne nie spowodują zmian sieci najważniejszych ciągów układu komunikacyjnego gminy Siedlec.

Ponadto teren znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna zlokalizowane są w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które bezpośrednio sąsiadują z obszarem objętym zmianą Studium), a uzbrojenie terenu będzie odbywać się poprzez rozbudowę sieci i realizację przyłączy.

W zmianie Studium podkreślono, że w przypadku przeznaczenia terenu pod rozwój działalności gospodarczej i zabudowę usługową, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych na terenie inwestycji.

W zmianie Studium postuluje się wprowadzenie na późniejszych etapach planistycznych ustalenie w miejscowych planach wymaganej liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Wskazano również, że wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równiej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego – pomocy nawigacyjnej, dla którego nakazuje się

zachowanie wymaganych środków ochrony przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w ich działaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, w zmianie Studium wskazano, że przedmiotowy obszar należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu zmiany Studium z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze objętym zmianą Studium 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 zatem częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują:

- obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego,
- pomniki zagłady ani ich strefy ochronne,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie,
- obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane.

Obszar obejmuje natomiast koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn, ważna do dnia 12.10.2046 r.

Podsumowując, kierunek rozwoju określony w zmianie Studium stanowić będzie wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru. Z kolei

plan miejscowy będzie narzędziem, które umożliwi odpowiednie zagospodarowanie terenu, wprowadzenie nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określi właściwą obsługą komunikacyjną. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu wymagane jest w tym przypadku z uwagi na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kaźmierczak