

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze dla terenów przy ul. Górnej, Armii Krajowej i Obrońców Warszawy oraz zgodności przewidywanych rozwiązań planów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze uchwalonym uchwałą Nr XV/89/99 Rady Miejskiej w Siemiatyczach z dnia 30 grudnia 1999 r. z późn. zm.

(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze dla terenu położonego przy ul. Górnej ma na celu wypełnienie enklawy powstałej w zabudowie między osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Podleśne” i terenem usług ponadlokalnych: Sądem Rejonowym i Ligą Obrony Kraju a osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Zastawie”. Po przeciwnej stronie ul. Górnej w stosunku do tego obszaru znajduje się kościół katolicki Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Andrzeja Boboli w Siemiatyczach oraz osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, realizowane w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze terenu położonego między ulicami: Górną i Kościelną w kierunku granic administracyjnych miasta, uchwalony uchwałą Nr IX/49/03 Rady Miasta Siemiatycze z dnia 18 czerwca 2003 r. Przedmiotowy teren obejmuje jedną nieruchomość oznaczoną nr geod. działki 4831/18 o powierzchni 0,9251ha, która stanowi własność Miasta Siemiatycze. Jego przyległość do drogi publicznej – wojewódzkiej, dostęp do mediów miejskich i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej predestynują go do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Powierzchnia nieruchomości i nieregularny kształt jej granic jednakże obligują do podjęcia decyzji o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru w celu uzyskania efektu ładu przestrzennego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni.

Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Armii Krajowej (działka nr ewid. 713/2 o pow. 0,6652ha) i Obrońców Warszawy (teren o pow. ok. 0,15ha) wywołane jest wnioskami złożonymi przez właścicieli nieruchomości i ich pozytywnej analizie w zakresie dostępności tych terenów do dróg publicznych i mediów miejskich oraz położeniu na przedłużeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Argumentem przemawiającym za objęciem opracowaniem działki oznaczonej nr geod. 713/2 położonej przy ul. Armii Krajowej jest też fakt, że była ona przeznaczona pod „Budownictwo jednorodzinne z możliwością rozbudowy i uzupełnień”

w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze, uchwalonym uchwałą Nr XI/70/86 z dnia 29 kwietnia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Biał. Nr 12, poz.131 z póź. zm.), który z dniem 31.12.2002r., zgodnie z regulacją art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, utracił ważność.

Generalnie przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenów wpisuje się w politykę przestrzenną miasta określoną kierunkowo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze i wskazującą na potrzebę zachowania ciągłości struktur przestrzennych oraz kierowanie się rachunkiem ekonomicznym. Celem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia tych terenów na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i usług, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego na tych terenach – układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.

Oceniając zgodność przewidywanych ustaleń poszczególnych planów ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze stwierdzam, co następuje:

- teren położony przy ul. Górnej został w studium ujęty wśród obszarów rozwoju zabudowy na terenach przeznaczonych na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodzinną z usługami (pkt. 6.2.2.4. Kierunków zagospodarowania przestrzennego) - zatem stwierdza się zgodność przewidywanych ustaleń ze studium;
- tereny przy ul. Armii Krajowej i Obońców Warszawy objęte granicami opracowania planów w ustaleniach studium położone są w strefie terenów otwartych miasta – w obszarze lasów (pkt. 6.3.1. Kierunków zagospodarowania przestrzennego) – tym samym wymagają dokonania jednostkowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze poprzez ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierać będą rozstrzygnięcia i ustalenia określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzone zostaną z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku, określonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Inwentaryzacja urbanistyczna, sporządzenie dokumentów związanych

z procedurą planistyczną (w tym: opracowania ekofizjograficznego, prognozy skutków oddziaływania na środowisko planu i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego) sędowane zostaną na urbanistę, któremu zlecone zostanie wykonanie niniejszego dzieła. Wtórnik i geodezyjne w skali 1:1000 na przedmiotowe tereny zostaną zlecone i opracowane po uruchomieniu procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i po uzgodnieniu z projektantem - urbanistą ich zakresów. Z uwagi na konieczność dokonania jednostkowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemiatycze w stosunku do dwóch terenów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasadne wydaje się dopuszczenie etapowania uchwalania tych planów.