

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej
w Tomaszowie Mazowieckim

*sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)*

Uchwałą nr XVII/144/2011 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 października 2011 roku, zmienioną uchwałą nr XX/177/2011 z dnia 28 grudnia 2011 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem realizacji polityki przestrzennej Gminy zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Mazowiecki przyjmującej ład przestrzenny oraz rozwój zrównoważony jako podstawę działań samorządu lokalnego. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W projekcie miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - określenie przeznaczenia terenów,
 - określenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
 - określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej ograniczaniu wpływu zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska,
 - ustalenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego oraz wysokiego napięcia,
 - wskazanie szczególnych zasad zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne z uwagi na fakt, iż cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koruszki – Tomaszów,
 - zakaz lokalizacji składowisk odpadów,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- zakaz lokalizacji instalacji do magazynowania ropy naftowej i produktów naftowych, z wyłączeniem instalacji do dystrybucji ropy naftowej i produktów naftowych oraz instalacji służących do celów grzewczych,
 - zakaz lokalizacji zakładów unieszkodliwiania lub odzysku zwłok zwierząt oraz produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego,
 - zakaz lokalizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt.
 - zakaz lokalizacji instalacji do przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - utrzymanie cieków i zbiorników wodnych oraz zachowanie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów leśnych, wzdłuż rzeki Czarnej i Piasecznicy,
 - ustalenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazów i ograniczeń w użytkowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- określenie zasad ochrony konserwatorskiej budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego oraz wysokiego napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tych strefach,
 - zakaz lokalizacji w terenach oznaczonych symbolem P/U usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów pomocy społecznej i szpitali,
 - określenie sposobu realizacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakazanie dostosowania przestrzeni i nawierzchni dróg publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - ustalenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazów i ograniczeń w użytkowaniu o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej i istniejącego zagospodarowania terenów przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę,
 - ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego;
- 6) prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny, w szczególności tereny pod drogi publiczne, w sposób jak najmniej ingerujący w prywatną własność i w tereny już zainwestowane;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami,
 - zawiadomienie właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz uwzględnienie złożonych przez nich wniosków,
 - uwzględnienie powierzchni ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska Tomaszów Mazowiecki,
 - realizację budowli oraz instalacji i urządzeń o wysokości 50m nad poziom terenu i większej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- wskazanie terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną,

- określenie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
- określenie zasad i wymogów realizacji infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do projektu planu,
 - ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
 - *możliwość składania uwag do projektu planu na piśmie lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej (opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym),**
 - możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- realizację procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektowanego planu miejscowego zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- wprowadzenie zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem wykorzystania własnych ujęć, realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych.

1.2. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważy interes publiczny i interesy prywatne w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie ww. wymogów nastąpiło poprzez:

- opracowanie projektu planu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym,
- analizę ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów znajdujących się na obszarze objętym projektem planu,
- analizę ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na fragmentach obszaru objętego projektem planu;
- opracowanie projektu planu z jak największym poszanowaniem istniejących podziałów geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania terenów;
- *rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.**

1.3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego
Wymóg ten został spełniony poprzez zaplanowanie nowej struktury przestrzennej w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
Przez teren objęty projektem planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie przebiegają trasy publicznego transportu zbiorowego, które mogą być wykorzystywane dla potrzeb obsługi mieszkańców, bez konieczności rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
Obszar objęty projektem planu jest obszarem zainwestowanym, z istniejącym układem komunikacyjnym, który zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Projekt planu uzupełnia istniejący układ komunikacyjny o ciągi piesze i drogi rowerowe w terenach zielonych.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy
Obszar objęty projektem planu jest obszarem zainwestowanym, na którym występuje zabudowa o funkcji produkcyjnej, usługowej w tym handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz mieszkaniowej. Projekt planu przewiduje uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej na tym obszarze struktury funkcjonalno – przestrzennej w związku z czym powyższy wymóg został spełniony.

2. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla obszaru miasta Tomaszowa Mazowieckiego wykonano w 2014 r. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały przyjęte przez Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego uchwałą nr IX/73/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

W uchwale tej stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Zatem, potwierdzono zasadność i potrzebę kontynuowania procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim, która została zainicjowana uchwałą Nr XVII/144/2011 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 października 2011 roku.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W ramach procedury planistycznej sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, przyjmując 5-cio letni okres prognozowania wielkości nakładów i dochodów gminy związanych z uchwaleniem planu. Przeprowadzona w powyższym opracowaniu ocena efektywności ekonomicznej dała wynik dodatni, co sprawia że realizacja planu miejscowego jest uzasadniona ekonomicznie. Dodatni wynik prognozy wynika przede wszystkim z niewielkiej ilości nakładów związanych z realizacją planu – plan obejmuje obszar zainwestowany, z istniejącym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną. Jednak, ze względu na niewielkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem, również bilans dochodów związanych z realizacją planu nie jest wysoki.

**Czynności planowane na późniejszym etapie procedury planistycznej*