

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej**  
**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 2020 r. poz. 293 ze zm.)*

Uchwałą nr XLVI/416/2017 z dnia 25 maja 2017 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej 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,
  - zachowanie terenów biologicznie czynnych wzdłuż rzeki Wolbórki i Pilicy,
  - ustalenie obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze położonym w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazów

- i ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód;
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów w całym obszarze planu;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- określenie zasad ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:
- określenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego oraz wysokiego napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tych strefach,
  - określenie sposobu realizacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - nakaz zagospodarowania przestrzeni i urządzenie nawierzchni w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - ustalenie obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze położonym w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu, 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 postawę 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,
  - 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 w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- 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.

### **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 pieszce 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 przede wszystkim zabudowa o funkcji usługowej 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 2020 r. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego w latach 2014-2019, której wyniki zostały przyjęte przez Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego uchwałą nr XXXI/237/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 oraz brak aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym potrzebę przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że obszar przedmiotowego projektu planu jest częściowo objęty czterema miejscowymi planami sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, potwierdzono zasadność i potrzebę kontynuowania procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzeczej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim, która została zainicjowana uchwałą Nr XLVI/416/2017 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2017 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 potencjalnego dochodu związanego ze zbyciem nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz z niewielkiej ilości nakładów związanych z realizacją planu – plan obejmuje obszar zainwestowany, z istniejącym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną.