

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Zawadzkiej, Mostowej i Rudej 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 2022 r. poz. 503)

Uchwałą nr XVI/123/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Zawadzkiej, Mostowej i Rudej 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 Tomaszowa Mazowieckiego 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 strefy ochronnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - wskazanie szczególnych zasad zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - zachowanie terenów biologicznie czynnych wzdłuż rzeki Wolbórki,
 - ustalenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 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:

- nie ustalono wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów w obszarze objętym planem;
- 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 strefy ochronnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tej strefie,
 - 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 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 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,
 - 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 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 indywidualnych 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,
- opracowanie projektu planu z jak największym poszanowaniem istniejących podziałów geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania terenów;
- rozpatrzenie uwagi, która wpłynęła 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
w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu 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 zieleni.
- 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 mieszkaniowej oraz usługowej. 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. Zatem, potwierdzono zasadność i potrzebę kontynuowania procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Zawadzkiej, Mostowej i Rudej w Tomaszowie Mazowieckim, która została zainicjowana uchwałą Nr XVI/123/2019 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2019 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 inwestycji, jaką jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno w ujęciu statycznym, jak i dynamicznym dała wynik zbliżony do 0. Wynik prognozy wynika z potencjalnego dochodu związanego ze zbyciem nieruchomości położonych w jednostkach 1.05.MN, 1.06.MN oraz 1.07.MN (potencjalny wzrost podatku od czynności cywilnoprawnych) oraz kosztu sporządzenia planu.

Celem gospodarki przestrzennej nie jest jedynie maksymalizacja efektu ekonomicznego, ale także porządkowanie przestrzeni, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Kryterium ekonomiczne nie może być jedynym kryterium wyboru wariantu lub (nie)przyjęcia planu, gdyż inne cele, np. społeczne, czy efekty przestrzenne mogą wpłynąć pozytywnie na rozwój obszaru.

4. Dodatkowe wyjaśnienia

W pasie terenu zlokalizowanym wzdłuż południowej granicy ulicy Mostowej istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wydano decyzje o warunkach zabudowy w związku z czym jest bardzo duże prawdopodobieństwo, że w tym rejonie będzie się rozwijać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Jednakże w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego teren ten położony jest w strefie przyrodniczo – ekologicznej III obejmującej tereny R1 – Łąki i zieleń naturalna.

Mając na uwadze powyższe przeanalizowano ustalenia studium pod kątem możliwości skorygowania granic poszczególnych jednostek przestrzennych. Stwierdzono, że zgodnie z ustaleniami studium (*punkt III.4.1 Strefy polityki przestrzennej - ustalenia dla całego miasta*) wszystkie tereny o określonym przeznaczeniu podstawowym są terenami brutto, co oznacza, że mogą być na nich realizowane funkcje uzupełniające, w tym adaptacja i rozwój istniejącego już zagospodarowania w sposób nie stwarzający kolizji funkcjonalno – przestrzennych oraz

infrastruktura techniczna w postaci uzbrojenia terenów i układy komunikacyjne. Ww. punkt Studium dopuszcza również uszczegółowienie granic poszczególnych funkcji – terenów – jednostek urbanistycznych na etapie opracowania planu miejscowego.

W związku z powyższym pas terenu zlokalizowany wzdłuż południowej granicy ulicy Mostowej jako teren, w którym następuje systematyczny rozwój zabudowy mieszkaniowej przeznaczono właśnie pod taką funkcję tj. pod tereny zabudowy mieszkaniowej (teren o symbolu 1.06.MN) pomimo iż w obowiązującym studium teren ten został zlokalizowany w strefie przyrodniczo – ekologicznej III obejmującej tereny R1 – Łąki i zieleń naturalna.