

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej
w Tomaszowie Mazowieckim

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Uchwałą nr LI/456/2017 z dnia 28 września 2017 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej 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 kolorystyki oraz rodzaju materiałów wykończeniowych stosowanych na elewacjach i dachach budynków,
 - określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze;
- 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 napięcia oraz wskazanie szczególnych zasad zagospodarowania terenów w zasięgu tych stref,
 - ustalenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód;
 - ustalenie nakazu ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, m. in. z uwagi na fakt, iż obszar planu leży w całości w zasięgu udokumentowanego złoża

- wód termalnych Tomaszów Mazowiecki oraz w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 Zbiornik Opoczno,
- wskazanie granicy Spalskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny,
 - wskazanie, że część planu leży w granicach obszaru Natura 2000 Łąki Cieblówickie PLH100035, dla którego istnieje obowiązek realizacji działań ochronnych zgodnie z planem zadań ochronnych ustanowionym na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,
 - wskazanie granicy krajobrazu priorytetowego Dolina Pilicy poniżej Zalewu Sulejowskiego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym woj. Łódzkiego uchwalonym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.,
 - ochronę istniejących lasów. Projekt planu miejscowego przewiduje, że przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 5,1119 ha, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego znak RRI.7151.10.25.2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. zostanie zrekompensowane poprzez przeznaczenie na cele leśne części gruntów rolnych. Tym samym powierzchnia terenów przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod grunty leśne wzrośnie o 2,73 ha w stosunku do stanu sprzed uchwalenia planu i będzie wynosić 25,93 ha.
Grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne stanowią enklawy usytuowane pomiędzy terenami rolnymi oraz zabudowanymi o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
 - zakaz lokalizacji składowisk odpadów w całym obszarze planu,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz cieków i zbiorników wodnych, a także zieleni wokół ww. obiektów;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie granicy obszarów stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej,
 - nakazanie ochrony zabytków archeologicznych w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 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 napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tej strefie,
 - ustalenie stref izolujących teren cmentarza w odległości 50,0 m i 150,0 m od jego granicy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych;
 - określenie sposobu realizacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz zagospodarowania przestrzeni publicznych i urządzeń 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,
 - klasyfikację terenów w zakresie standardów dotyczących ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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,
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wskazanie terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną,
 - ustalenie strefy kolejowej w odległości 20m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - 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, w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,
 - 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 oraz dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych;

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:

- przeanalizowanie wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- opracowanie projektu planu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym,
- 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

Część obszaru objętego projektem planu ma wykształconą strukturę przestrzenną oraz zapewnioną obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący układ komunikacyjny. Projekt planu zakłada uzupełnienie sieci drogowej w celu poprawienia obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych oraz nowych terenów inwestycyjnych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Bezpośrednio przez teren objęty projektem planu nie przebiegają trasy publicznego transportu zbiorowego. Projekt planu przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy wraz z rozbudową układu komunikacyjnego tak aby umożliwić organizację publicznego transportu zbiorowego, który może być wykorzystywany dla potrzeb obsługi mieszkańców.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Obszar objęty projektem planu jest obszarem częściowo zainwestowanym, z istniejącym układem komunikacyjnym, który zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Projekt planu pozwala na uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego o ciągi piesze i drogi rowerowe.

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 częściowo zainwestowanym, na którym występuje przede wszystkim zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Projekt planu przede wszystkim 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.

Wyżej wymieniona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uznaje za celowe przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów, dla których obowiązują miejscowe

plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest częściowo objęty uchwałą Nr XII/159/03 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 15 października 2003 roku w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby. Plan ten został sporządzony jako zmiana miejscowego planu ogólnego, który został opracowany na podstawie ww. nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wygasł z mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dniem 31.12.2003 r.

Zatem zasadność i potrzeba przeprowadzenia niniejszej procedury planistycznej jest zgodna z wynikami ww. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W ramach procedury planistycznej sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przeprowadzona w powyższym opracowaniu ocena efektywności ekonomicznej zarówno w ujęciu statycznym, jak i dynamicznym dała wynik dodatni, co wynika głównie z renty planistycznej możliwej do uzyskania w wyniku uchwalenia planu. Tereny aktualnie niedostępne dla potrzeb inwestycyjnych wyniku uchwalenia planu stworzą warunki do realizacji inwestycji mieszkaniowych i tym samym rozwoju obszaru objętego planem.

4. Dodatkowe wyjaśnienia

1. W trakcie sporządzania projektu planu przeanalizowano m.in. kwestie zapewnienia obsługi komunikacyjnej działkom budowlanym. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że oprócz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej część działek posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności oraz poprzez kolejną działkę stanowiącą współwłasność tego samego właściciela lub właścicieli. Wyniki analizy ujęto w tabeli poniżej.

<i>Lp.</i>	<i>Obręb</i>	<i>Nr ewid.</i>	<i>oznaczenie w mpzp</i>	<i>Sposób obsługi komunikacyjnej</i>
1	15	155/5	2.03.MN/U	służebność przez działkę nr 155/4
2	15	155/6	2.03.MN/U	służebność przez działkę nr 155/4, 155/5
3	15	130	1.01.MN i 2.02.MN/U	służebność przez działkę nr 131/2
4	15	290	1.08.MN	służebność przez działkę nr 292/11
5	16	295/3	1.18.MN	służebność przez działkę nr 295/2
6	16	298	1.18.MN	służebność przez działkę nr 295/2 i 295/3
7	15	179	5.01.RM	służebność przez działkę nr 180
8	15	312/2	2.03.MN/U	poprzez działkę nr 312/1 stanowiącą własność tego samego podmiotu
9	15	220, 221, 222	1.05.MN	poprzez działkę nr 217 stanowiącą własność tego samego podmiotu
10	15	223, 224	1.05.MN	poprzez działkę nr 225 stanowiącą własność tego samego podmiotu
11	15	283/10	1.06.MN	poprzez działkę nr 283/12 stanowiącą własność tego samego podmiotu
12	15	283/14	1.06.MN	poprzez działkę nr 283/15 stanowiącą własność tego samego podmiotu
13	17	94/5	2.10.MN/U	poprzez działkę nr 94/7 stanowiącą własność tego samego podmiotu

14	17	94/6, 94/8	2.10.MN/U	poprzez działkę nr 95/1 stanowiącą własność tego samego podmiotu
15	17	100	2.10.MN/U	część działki, która nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, po połączeniu z działką sąsiednią i uzyskaniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi
16	17	180/2, 181/23, 181/22, 181/4	1.22.MN	poprzez działkę nr 181/5 stanowiącą własność tego samego podmiotu
17	17	185/4	1.22.MN	poprzez działkę nr 185/2 stanowiącą własność tego samego podmiotu
18	17	109/3	1.26.MN	poprzez działkę nr 110 stanowiącą własność tego samego podmiotu
19	17	202	1.23.MN	poprzez działkę nr 201 stanowiącą własność tego samego podmiotu
20	17	198	1.23.MN	poprzez działkę nr 196/2 stanowiącą własność tego samego podmiotu

2. W trakcie sporządzania projektu planu przeanalizowano faktyczne zagospodarowanie działek nr ewid. 112, 113, 114 w obrębie 17 w kontekście kierunków wskazanych w Studium. Stwierdzono, że działki te nie są użytkowane rolniczo czyli nie są użytkowane zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w studium. Działki te są zagospodarowane jako jedna nieruchomość o funkcji mieszkaniowo – letniskowej. Dodatkowo ww. działki objęte są ustaleniami obowiązującej Uchwały Nr XII/159/03 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 15 października 2003 roku w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13 stycznia 2004 roku, Nr 6, poz. 72). Zgodnie z ww. uchwałą działki te znajdują się częściowo w jednostce Z69a MN/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Mając na uwadze powyższe oraz ustalenia pkt III.4.1 Kierunków Studium zgodnie z którym wszystkie tereny o określonym przeznaczeniu są terenami brutto co oznacza, że mogą być na nich realizowane funkcje uzupełniające, w tym adaptacja i rozwój już istniejącego zagospodarowania w sposób nie stwarzający kolizji funkcjonalno – przestrzennych, teren ten przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o symbolu 1.25.MN.

3. Dla części terenów objętych przedmiotowym projektem planu obowiązują ustalenia Uchwały Nr XII/159/03 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 15 października 2003 roku w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13 stycznia 2004 roku, Nr 6, poz. 72). W przedmiotowym projekcie uwzględniono ustalenia ww. uchwały m. in. w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.

4. Wskazane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi, w opinii do projektu planu, tereny obecnie niezabudowane i które w ocenie ww. organu powinny takimi pozostać zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na:

- ustalenia ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wydane w tym obszarze decyzje o warunkach zabudowy,
- kierunki wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- standardy planowania przestrzennego, zgodnie z którymi pierwszeństwo w przeznaczeniu terenów pod zabudowę powinny mieć obszary zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych, wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczną oraz stanowiące uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej.
5. Teren 1.14.MN położony w obszarze Natura 2000 stanowi teren zabudowany, na którym znajdują się istniejące budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) wynika z faktu, iż zabudowa ta istnieje już w terenie. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jedynie uwzględnia istniejący stan zagospodarowania. Niezależnie od uchwalenia planu miejscowego, obszar ten zachowuje charakter terenu zabudowanego, obejmującego budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi.
6. Teren oznaczony symbolem 1.04.MN o powierzchni około 430 m² częściowo wchodzi w obszar Natura 2000. Sytuacja ta wynika z rozbieżności pomiędzy granicą obszaru Natura 2000, a granicami ewidencyjnymi działek. Część działki objęta obszarem Natura 2000 stanowi wąski pas gruntu o szerokości około 4-5 m. Alternatywnym rozwiązaniem byłoby przeznaczenie tego fragmentu działki pod tereny łąk, jednak takie rozwiązanie należałoby uznać za mniej korzystne. Spowodowałoby ono, że działka nie stanowiłaby w całości terenu budowlanego, przy jednoczesnym braku realnego znaczenia tej części dla ochrony przyrody w ramach obszaru Natura 2000. Zastosowane rozwiązanie planistyczne stanowi wyważenie interesu publicznego i prywatnego – umożliwia zachowanie spójności funkcjonalnej działki przy jednoczesnym poszanowaniu wartości przyrodniczych obszaru Natura 2000.
7. Znaczna część terenów położonych w granicach opracowania posiada już obowiązujące ustalenia dot. przeznaczenia pod zabudowę, wynikające z ustaleń wskazanej w pkt. 3 uchwały. Oznacza to, że możliwość realizacji zabudowy na tych obszarach istnieje niezależnie od uchwalenia niniejszego projektu planu miejscowego. Projektowany plan nie wprowadza zatem całkowicie nowych kierunków zagospodarowania, lecz porządkuje i aktualizuje dotychczasowe ustalenia planistyczne, dostosowując je do aktualnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych, uwzględniając również fakt, że na obszarze objętym projektem planu, dla którego obecnie nie obowiązuje plan miejscowy od lat występuje duży ruch inwestycyjny oparty na wydawanych decyzjach.

**Czynności planowane na późniejszym etapie procedury planistycznej*