

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej
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 ze zm.) w związku z 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 LXXII/578/2023 z dnia 30 marca 2023 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej 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 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
- 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 ograniczeniu wpływu zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska,
 - ustalenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego 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 cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód

- Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki,
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów
 - ograniczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych poprzez dopuszczenie jedynie rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego do ww. parametrów (w terenie 1.01.P i 1.02.P),
 - utrzymanie cieków i zbiorników wodnych oraz zachowanie terenów biologicznie czynnych wzdłuż rzeki Czarnej i Lubochenki,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- określenie zasad ochrony konserwatorskiej budynku ujętego 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 i wysokiego 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 publicznych 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,
 - zakaz lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów pomocy społecznej i szpitali;
- 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,
 - uwzględnienie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki,
 - 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, w związku z 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:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej w całym obszarze planu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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,
- 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, z uwzględnieniem ciągów komunikacyjnych funkcjonujących w oparciu o ustanowione służebności przejazdu, który uzupełniono o układ publicznych dróg lokalnych i dojazdowych, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie tych dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.
- 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 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 zainwestowanym, na którym występuje przede wszystkim zabudowa o funkcji produkcyjnej i 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. Wyżej wymieniona Analiza uznaje za celowe przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów, dla których konieczność lub obowiązek może wynikać wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych. W grudniu 2020 r. zostały przekazane Prezydentowi Miasta nowe mapy zagrożenia powodziowego, które wskazują m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Granice obszarów powodziowych zawarte na tych mapach są rozbieżne z ustaleniami obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią przedstawiony na nowych mapach jest mniejszy niż ten wskazany w obowiązującym planie. Ponadto w okresie obowiązywania przedmiotowego planu miejscowego zmieniły się również przepisy określające moce urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Wobec powyższego ustalenia obowiązującego planu w zakresie odnawialnych źródeł energii stały się nieaktualne i wymagały dostosowania do obecnego stanu prawnego.

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 zarówno w ujęciu statycznym, jak i dynamicznym dała wynik zbliżony do zera. Uzyskane obliczenia wynikają głównie z niewielkich zmian wynikających z projektowanego planu – zbieżności ustaleń planu ze stanem zagospodarowania i poprzednim przeznaczeniem terenu. Jednak 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

- 1) Układ komunikacyjny nie ulega zmianie w stosunku do ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LX/534/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej w Tomaszowie Mazowieckim, tym samym obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych pozostaje bez zmian.
- 2) Mapa sytuacyjno-wysokościowa zawierająca infrastrukturę kolejową, na podstawie której wyznaczono strefy ograniczeń, zakazów i nakazów od obszaru kolejowego przylegającego bezpośrednio do terenu objętego projektem planu jest dostępna w dokumentacji prac planistycznych. Z uwagi na fakt, że mapa ta zawiera informacje dotyczące terenów kolejowych zamkniętych nie została ona przedstawiona na załączniku mapowym do projektu planu, który stanowi dokument publicznie dostępny.

**Czynności planowane na późniejszym etapie procedury planistycznej*