

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.).

Uchwałą nr XVII/143/2011 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 października 2011 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy 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 zrównoważony rozwój jako podstawę działań samorządu lokalnego. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu.

#### **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 planu miejscowego 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 oraz zasad zagospodarowania 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 dróg publicznych;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - ustalenie klasyfikacji terenów w zakresie standardów dotyczących ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej ograniczaniu wpływu zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska,
  - zakaz lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne dla części obszaru znajdującego się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koruszki – Tomaszów,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - zakaz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów odrębnych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych,

- ustalenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód oraz ochrony przed powodzią;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie granic obszarów stanowisk archeologicznych oraz stref 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 poprzez:
- określenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego oraz wysokiego napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tych strefach,
  - określenie strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu,
  - określenie sposobu realizacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - nakazanie dostosowania przestrzeni i nawierzchni dróg publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
  - ustalenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód oraz 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,
  - 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:

- dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz budowę nowych systemów infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- ustalenie że parametry nowo projektowanej sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania do celów przeciwpożarowych.

**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 opracowaniach ekofizjograficznych,
- analizę ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na fragmencie obszaru 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 (wyłożenie na przełomie lat 2020-2021).

**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 zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowym terenom inwestycyjnym położonym w sąsiedztwie węzła drogowego drogi ekspresowej S8,

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

Przez teren objęty 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 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący oraz planowany układ komunikacyjny, który zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- 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 zabudowa o funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej w tym magazynowej oraz związana z gospodarowaniem odpadami. 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 terenu położonego w rejonie ulicy Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim, która została zainicjowana uchwałą Nr XVII/143/2011 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 inwestycji, jaką jest realizacja ustaleń planu miejscowego dała wynik ujemny, co wynika głównie z konieczności poniesienia nakładów inwestycyjnych (nabycie gruntu, budowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej).

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. Dla obszaru analizowanego ujemny wynik prognozy jest wynikiem tymczasowym. Długookresowo wpływy związane ze zbyciem gruntów, a także z podatkami płaconymi przez inwestorów na terenie objętym projektem planu zbilansują inwestycje i zaczną przynosić realne dochody.