

UZASADNIENIE¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Krakowskie Przedmieście, Garncarskiej, Pereca i Al. Kopernika w Piotrkowie Trybunalskim ETAP WYŁOŻENIA

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W ramach uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie poszczególnych terenów na podstawie kierunków wyznaczonych w obowiązującym Studium. Wymagania wynikające z powyższego zrealizowano poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów użytych na elewacjach budynków. Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury realizowane są poprzez zapisy określające zasady zagospodarowania terenów chronionych na mocy przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego opisane planie uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, wynikające przede wszystkim z położenia w układzie przestrzennym miasta – historycznym centrum. Realizacja zabudowy w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie wprowadzi reżim w kształtowaniu przestrzeni. Wskazana obowiązująca linia wymusi lokalizację zabudowy, która będzie stanowiła uzupełnienie układu urbanistycznego. W planie ustalono lokalizację terenu zieleni parkowej – realizację ustaleń Studium i kontynuację strefy zieleni przy głównej osi komunikacyjnej miasta.
Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Zrealizowano to m.in. poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej i drogowej, wprowadzenie obowiązku zachowania poziomów hałasu w środowisku odpowiednio dla poszczególnych terenów, które są określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska. Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tereny w granicach administracyjnych miast

¹ Sporządzone na podstawie art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566)

	<p>zostały wyłączone z ograniczeń przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z Opracowaniem Ekofizjograficznym dla Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, omawiany obszar znajduje się w terenie zurbanizowanym.</p> <p>Na terenie opracowania planu nie występują grunty leśne.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>Na obszarze planu występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków.</p> <p>Nie występują dobra kultury współczesnej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.</p> <p>W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano, że tereny w granach planu zlokalizowane są w układzie urbanistycznego śródmieścia Piotrkowa Trybunalskiego, który wpisany jest do rejestru zabytków (Dec. KL.IV-680/482/67 z dnia 14.09.1967 roku). Ochrona tego obszaru będzie realizowana poprzez stosowanie zapisów planu.</p> <p>W planie ustalono ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>Na mocy planu ustalono strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”, która została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Ochrona tego obszaru będzie realizowana poprzez stosowanie zapisów planu, w tym:</p> <p><i>a) obowiązek zachowania historycznych podziałów nieruchomości wskazanych graficznie na rysunku planu,</i> <i>b) obowiązek zaakcentowania podziałów historycznych terenu, w kompozycji elewacji frontowej lokalizowanych budynków.</i></p> <p>Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w strefie wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków, w zapisach planu został wskazany obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków, w przypadku prowadzenia wszelkich prac ziemnych.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</p>	<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;</p>	<p>Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;</p>	<p>Wymagania wynikające z ochrony własności zrealizowano poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego w sposób ograniczający konieczność ingerencji</p>

	w nieruchomości prywatne.
Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez odpowiednie ustalenia w §4 ust. 8 uchwały.
Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;	W obszarze obowiązującego planu, potrzeby interesu publicznego realizowane są poprzez zabezpieczenia potrzeb komunikacyjnych oraz możliwości utrzymania i budowy sieci infrastruktury technicznej. Jednocześnie należy zaznaczyć, że ścieżki piesze i rowerowe wskazane jako przeznaczenie dopuszczalne w terenie zieleni parkowej (4ZP), nie będą wymagały wydzielenie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze i rowerowe – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych;	W zakresie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury ustala się możliwość wykorzystania istniejących jak i projektowanych sieci i urządzeń w tym sieci szerokopasmowych, w celu zabezpieczenia możliwości rozwoju przestrzennego na obszarze planu.
Art. 1, ust. 2, p. 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z równoczesnym wyznaczeniem terminu składania wniosków do dnia 15 lutego 2017 r.: - 13.01.2017 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, - 12.01.2017 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, - 13.01.2017 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Ziemia Piotrkowska.
Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Procedura planistyczna związana ze sporządzaniem planu jest przeprowadzana z zachowaniem jawności i przejrzystości poprzez zamieszczenie wykładanego projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Pracowni Planowania Przestrzennego oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i Pracowni Planowania Przestrzennego, co umożliwi zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
Art. 1, ust. 2, p. 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości	Ustalenia projektu planu określone w §11 ust. 1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość.

<p>wody, do celów zaopatrzenia ludności;</p>	
<p>Art. 1, ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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;</p>	<p>Ustalenia projektu planu miejscowego zmieniają w ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie oraz docelowy sposób zagospodarowania terenów, tam gdzie właściciele terenów są zainteresowani taką zmianą i wyrazili to w formie wniosków. Dla pozostałych terenów zostało wskazane zagospodarowanie zgodne z obowiązującym Studium.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	<p>W projekcie planu miejscowego nie wskazuje się nowych odcinków dróg publicznych. Projektowana zabudowa będzie obsługiwana poprzez istniejący układ drogowy. Podkreślenia wymaga, że projektowane zagospodarowanie będzie polegało na uzupełnieniu historycznej zabudowy śródmiejskiej bez konieczności wyznaczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych. Zatem w oparciu o powyższe należy wskazać, że zostanie zachowana zasadna minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 2) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</p>	<p>Projekt planu miejscowego zakłada uzupełnienie istniejącej zabudowy, gdzie możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej. Przedmiotowy teren jest zlokalizowany w centrum miasta, gdzie istnieje system transportu zbiorowego. Zatem dla potencjalnych nowych jak i obecnych mieszkańców transport publiczny może stać się podstawowym środkiem transportu.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 3)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none">- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	<p>Wymagania wynikające z powyższego zrealizowano poprzez umożliwienie budowy ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w terenach przestrzeni publicznych.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), a)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p> <p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;</p>	<p>Teren zlokalizowany jest w centrum miasta, w terenie który wymaga uzupełnienia zabudowy.</p> <p>Projekt planu miejscowego daje możliwość realizacji zabudowy w obszarze, który w przeszłości był zainwestowany lub przeznaczony pod zabudowę, zatem obszar należy traktować jako już zainwestowany, szczególnie biorąc pod uwagę fakt, że pozwalały na to również ustalenia wcześniejszych opracowań planistycznych. Projekt planu ustala przeznaczenie, które nie jest w sprzeczności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Opracowywany plan nie zmienia klasyfikacji terenu jako już zainwestowanego i zdegradowanego.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), b) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;</p>	<p>Niniejszy projekt planu nie wyznacza obszarów dla nowej zabudowy dla których wymagane będzie kompleksowe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej i drogowej o charakterze publicznym. Tereny objęte projektem planu, mogą być obsługiwane z istniejących układów dróg oraz przy wykorzystaniu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.</p>
<p>Art. 1, ust. 3 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;</p>	<p>Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, którego dotyczy uzasadnienie, rekomenduje „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piotrków Trybunalski w latach 2010 -2014”, przyjęta uchwałą Nr XLV/806/14 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2014 r., z uwagi na duży stopień dezaktualizacji treści planu obowiązującego oraz zmierzenia inwestycyjne w tym terenie.</p>
<p>Art. 1, ust. 4) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;</p>	<p>Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że gmina Piotrków Trybunalski nie poniesie nakładów finansowych związanych z realizacją jego ustaleń.</p>