

## UZASADNIENIE<sup>1</sup>

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Batorego 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 planu 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, pierzejowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów użytych na elewacjach budynków.
Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	<p>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.</p> <p>Realizacja zabudowy w oparciu o pierzejowe i nieprzekraczalne linie wprowadzi reżim w kształtowaniu przestrzeni. Wskazana pierzejowa linia wymusi lokalizację zabudowy utrwalającą linię elewacji istniejącego budynku przy ul. Batorego 4a.</p> <p>Jednocześnie założono wykorzystanie komponowanej podłogi na terenach parkingów oraz zapewnienie na tych terenach udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Wprowadzono zapisy regulujące i ograniczające lokalizację reklam, szyldów i tablic reklamowych. Takie działania mają na celu podniesienie wartości przestrzeni w obrębie planu miejscowego, który może się stać przykładem realizacji dobrej kompozycji na terenie miasta.</p>
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 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. Zasady ochrony środowiska i przyrody mogą zostać zrealizowane poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii.

<sup>1</sup> 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. 1076, 1566.)

	<p>Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tereny w granicach administracyjnych miast 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>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. 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 teren w granach planu zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego śródmieścia Piotrkowa Trybunalskiego - 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>Na mocy planu ustala się 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 min. lokalizację w oparciu o wyznaczoną linię zabudowy.</p> <p>Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w strefie wpisanej do 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 w nieruchomości prywatne.</p>

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.
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 19 czerwca 2017 r.: - 18.05.2017 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, - 17.05.2017 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, - 18.05.2017 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 wody, do celów zaopatrzenia ludności;	Ustalenia projektu planu określone w §12.1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość.
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,	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. Pozostałe obszary pozostają w dotychczasowym zagospodarowaniu.

środowiskowe i społeczne;	
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;	W projekcie planu miejscowego nie wskazuje się nowych odcinków dróg publicznych. Projektowana zabudowa będzie obsługiwana poprzez istniejący układ komunikacyjny. Podkreślenia wymaga, że projektowane zagospodarowanie będzie polegało na uzupełnieniu struktury miejskiej zabudowy, bez konieczności wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych. Zatem w oparciu o powyższe należy wskazać, że zostanie zachowana zasadna minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
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;	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Ustala warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów, które są w stanie istniejącym przeznaczone pod tą zabudowę.
Art. 1, ust. 4, p. 3) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	Wymagania wynikające z powyższego zrealizowano poprzez umożliwienie budowy ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w terenach dróg publicznych.

<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 i odbudowy.</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)</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 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</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>

nowej, planowanej zabudowy;	
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;	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.
Art. 1, ust. 4) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;	Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że gmina Piotrków Trybunalski nie poniesie nakładów związanych z realizacją jego ustaleń.