

UZASADNIENIE¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wierzejskiej – „Strzelnica” w Piotrkowie Trybunalskim

ETAP WYŁOŻENIA

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Plan ustala zasady ogólne użytkowania terenów i obiektów, zasady ochrony środowiska i przyrody odnośnie uciążliwości ich oddziaływania, zasady przekształcania i budowy systemów komunikacji, zasady budowy i przekształcania infrastruktury technicznej oraz zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych. Pozostałe ustalenia projektu planu określają zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego opisane w projekcie uchwały uwzględniają walory krajobrazowe terenu, wynikające przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa obszaru objętego projektem ze zwartym kompleksem leśnym - Obszarem Chronionego Krajobrazu - „Spalsko-Sulejowski” i dalej Sulejowskim Parkiem Krajobrazowym. Ustalenia te zawarte są w Dziale II i III projektu uchwały w odnośnie przeznaczenia terenu i cech zabudowy oraz wskaźników jego zagospodarowania. W zakresie ochrony walorów architektonicznych istniejącej zabudowy w terenach U/Z powstaje obowiązek zachowania linii zabudowy. Określa się również stosowne gabaryty dla projektowanych budynków oraz parametry zagospodarowania poszczególnych działek.
Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Projekt planu miejscowego w §5 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, zaś w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, zasad wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych. Projekt planu miejscowego obejmuje grunty leśne, dla których występuje konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 ze zm.)

<p>Art. 1, ust. 2, p. 4)</p> <p>wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym projekt planu nie odnosi się do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 5)</p> <p>wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</p>	<p>Projekt planu w §5 ust. 2 i 5 zawiera ustalenia odnoszące się ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.</p> <p>Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez określenie obowiązku wyznaczenia miejsc do parkowania osób niepełnosprawnych i dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni U/Z.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 6)</p> <p>walory ekonomiczne przestrzeni;</p>	<p>Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.</p> <p>Projekt planu miejscowego ustala wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości – renta planistyczna, która wynosi: 30% dla terenów U/Z, dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie stwierdzono wzrostu wartości nieruchomości.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 7)</p> <p>prawo własności;</p>	<p>Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności. Tereny właścicieli prywatnych nie zostały przeznaczone pod żaden cel publiczny, jedynie fragment grunty Lasów Państwowych położonych wzdłuż ulicy Wierzejskiej przeznaczono na drogę publiczną 5KDZ.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 8)</p> <p>potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;</p>	<p>Projekt planu miejscowego zawiera w §5 ust. 5 ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 9)</p> <p>potrzeby interesu publicznego;</p>	<p>W obszarze opracowania potrzeby interesu publicznego realizowane są poprzez zabezpieczenia potrzeb komunikacyjnych oraz możliwości utrzymania i budowy sieci infrastruktury technicznej.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 10)</p> <p>potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;</p>	<p>Projekt planu w §5 ust 3, 4, 5, §11 i §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zapisano tam zasady wg jakich możliwa jest realizacja sieci w poszczególnych terenach oraz zasady zagospodarowania terenów w których zlokalizowane są sieci.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 11)</p> <p>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;</p>	<p>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 projektu planu do dnia 1 sierpnia 2014 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.07.2014 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, - 03.07.2014 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Ziemia Piotrkowska, - 01.07.2014 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej.

	<p>Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu z równoczesnym wyznaczeniem terminu przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27.09.2018 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Ziemia Piotrkowska, - 27.03.2018 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, - 27.09.2018 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej; <p>W ogłoszeniu wyznaczono terminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 05.10.2018 r. – 26.10.2018 r. wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko; - 23.10.2018 r. przeprowadzenie dyskusji publicznej; - do dnia 12.11.2018 r. termin składania uwag.
<p>Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</p>	<p>Procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem jawności i przejrzystości poprzez dodatkowe zamieszczenie wykładanych projektów planów miejscowych oraz prognoz oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń, co umożliwiło zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami za pomocą środków komunikacji elektronicznej.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</p>	<p>Ustalenia planu określone w §12 ust. 1 zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość. Główne założenia, to maksymalne ograniczenie korzystania z indywidualnych źródeł wody oraz obowiązek realizowania sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym.</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>Ustalając przeznaczenie oraz docelowy sposób zagospodarowania terenu przyjęto zasadę, której źródło leży w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego, a polegające na ochronie interesów publicznych, rozumianych w tym obszarze jako konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów oraz możliwość budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej. Interes prywatny, rozumiany jako możliwość ekonomicznego wykorzystania terenów, został uwzględniony poprzez rozmieszczenie terenów i funkcji o charakterze komercyjnym, pozwalający w sposób racjonalny inwestować na posiadanej nieruchomości.</p> <p>W ramach procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.</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</p>	<p>Nowa zabudowa, której powstanie umożliwiają ustalenia przedmiotowego planu, nie niesie konieczności budowy nowych odcinków dróg publicznych z nią związanych..</p>

<p>dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	
<p>Art. 1, ust. 4. p. 2)</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"> - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 	<p>Plan miejscowy nie daje możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Teren przeznaczony zostaje pod zabudowę usługową z zakresu hotelarstwa, gastronomii, turystyki i rekreacji. Linia autobusowa przebiegająca w ulicy Wierzejskiej obsługuje tereny objęte planem.</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>Przebieg istniejących ścieżek rowerowych i ciągów pieszych zabezpiecza potrzeby komunikacyjne w tym zakresie dla potrzeb użytkowników terenów nowej zabudowy. Tym samym konieczność zapewnienia nowych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest konieczna. Wskazana w projekcie planu ścieżka rowerowa związana jest z realizacją europejskiej trasy rowerowej EuroVelo.</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> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Plan miejscowy daje możliwość lokalizacji nowej zabudowy usługowej w obszarze bardzo dobrej dostępności do sieci, tym samym spełniony jest postulat ekonomicznego wykorzystania istniejącego wyposażenia w infrastrukturę</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</p>	<p>Plan miejscowy nie wyznacza obszarów dla nowej zabudowy dla których wymagane będzie kompleksowe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej i drogowej.</p>

<p>oprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Art. 1, ust. 3</p> <p>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>W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miasto Piotrków Trybunalski, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował Wieloletni Program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych.</p> <p>Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XLV/806/14 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27.06.2014 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piotrków Trybunalski w latach 2010 – 2014”.</p> <p>Wyniki analizy nie miały wpływu na przystąpienie do opracowywania planu miejscowego w przedmiotowym obszarze.</p>
<p>Art. 1, ust. 4) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy</p>	<p>Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu miejscowego wykazała, że zapisy w projektowanym planie nie generują wydatków oraz dochodów związanych z uchwaleniem planu.</p>