

UZASADNIENIE¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Rolniczej, Topolowej i Szymanowskiego w Piotrkowie Trybunalskim w Piotrkowie Trybunalskim

ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	<p>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. Zgodnie, z którym teren w granicach opracowania wskazuje kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy wskazują na możliwość lokalizacji zabudowy usługowej wzdłuż ulic sklasyfikowanych jako zbiorcze.</p> <p>Projekt planu zakłada realizację wyrażonych w Studium kierunków rozwoju, poprzez wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej oraz terenów infrastruktury technicznej, dróg publicznych, wewnętrznych.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury 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 poprzez zapisy planu określające parametry zabudowy poprzez wskazane zakazy, nakazy, dopuszczenia.</p>
Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	<p>Teren opracowania stanowi obszar w większej części zainwestowany, o jednorodnym ukształtowaniu terenu, który nie wykazuje szczególnych walorów krajobrazowych wymagających ochrony.</p> <p>Realizacja nowej zabudowy w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie wprowadzi reżim w kształtowaniu przestrzeni. Wskazana obowiązująca linia wymusi lokalizację zabudowy, która będzie stanowiła o wysokiej jakości przestrzeni, mierzona w kryteriach ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W planie ustalono lokalizację terenu zieleni urządzonej jako uzupełnienie wiodącej funkcji na terenie w granica opracowania planu miejscowego.</p>
Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	<p>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.</p> <p>Obligatoryjnym elementem projektu uchwały jest wskazanie powierzchni biologicznie czynnej równoważącej tereny zainwestowane i wolne od zabudowy. Wskaźnik ten w dużej mierze wynika z prowadzonej polityki przestrzennej, wyrażonej poprzez zapisy Studium. Nie może abstrahować również od istniejącego zagospodarowania i wydanych decyzji administracyjnych. W projekcie planu wskazano powierzchnię biologicznie czynną dla terenów: 1MN/U – 20%</p>

¹ Sporządzone na podstawie art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

	<p>2U – 20% 3MN/U – 30% 4MN – 50% 5MN – 50% 6MN – 40% 7MN/U – 50% 8MN/U – 50% 9KS – 5% 11ZU – 80% 12ZU – 80%</p> <p>Zapisy Studium wskazują na terenie objętym projektem planu wskaźnik w zakresie do 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W terenach wskazanych w projekcie planu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium – min. 50%. Wyjątek stanowi teren 6MN, gdzie wydana decyzja administracyjna warunkuje wskazanie udziału powierzchni biologicznie czynnego na min. 40%. Jednocześnie zachowano udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach usługowych, który to udział zostanie zbilansowany w terenach zieleni urządzonej, gdzie wskazano ten parametr na minimum 80%. Plan zakłada wyznaczenie terenów usługowych jako funkcji uzupełniającej funkcję wiodącą na terenie opracowania. Mając na uwadze ustalenia Studium zasadne jest zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnego jako wyrazu wskazanej funkcji – jak dla terenów usługowych wskazanych w Studium – na poziomie 20%. Takie działanie uznaje się za słuszne, ze względu na umożliwienie dostępu do podstawowych usług warunkujących w pewnym stopniu lokalizację i funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <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 sporządzonym na potrzeby niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, omawiany obszar określony jest jako teren zabudowany.</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 nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie. Nie występują dobra kultury współczesnej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.</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. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez wskazanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w terenach, gdzie zabudowa usługowa jest wskazana lub dopuszczona.</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 wyznaczenie terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego w sposób wykluczający konieczność ingerencji w nieruchomości prywatne. Projekt planu miejscowego zakłada wyznaczenie trzech dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19KDW, 20KDW i 21KDW. Tereny 19KDW oraz 20KDW wyznaczone zostały na terenach stanowiących własność odpowiednio: Gminy Miasto Piotrków Trybunalski i Skarbu Państwa.</p> <p>Teren działki, gdzie została wyznaczona droga wewnętrzna oznaczona symbolem 21KDW stanowi własność prywatną. Wyznaczenie tej drogi rozstrzyga o możliwości obsługi komunikacyjnej działki nr 294. Zgodnie ze stanem istniejącym, działka ta obsługiwana jest komunikacyjnie z ul Rolniczej poprzez działkę nr 297; sytuacja ta nie jest potwierdzona formalnie, co więcej właściciel działki 297 nie zgadza się na utrwalenie tego stanu. W celu wyeliminowania sytuacji konfliktowych, za zgodą właściciela działek nr 297 i 298 wyznaczona została droga wewnętrzna o szerokości 5,0 m w południowej części działki nr 298. Jak wskazano powyżej właściciel działek 297 i 298 zaakceptował wyznaczenie drogi wewnętrznej na części swojej nieruchomości.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;</p>	<p>Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez odpowiednie ustalenia w §5 ust. 6 uchwały.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;</p>	<p>W obszarze obowiązującego planu, 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) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych;</p>	<p>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.</p> <p>Obszar objęty ustaleniami projektu planu miejscowego nie obejmuje napowietrznych linii elektroenergetycznych innych niż niskiego napięcia. Zatem nie ma podstaw wprowadzenia zapisów odnoszących się do szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ze względu na oddziaływanie linii elektroenergetycznych. Zapisy planu w §27 ust. 4 uchwały wskazują: <i>dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie.</i></p>
<p>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;</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 dnia 19 lutego 2018 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17.01.2018 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, - 17.01.2018 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, - 18.01.2018 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Ziemia Piotrkowska. <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"> - 24.04.2019 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Tydzień Trybunalski, - 23.04.2019 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,

	<p>- 23.04.2019 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej; Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 2maja 2019 r. do 23 maja 2019 r. Przeprowadzenie dyskusji publicznej 20 maja 2019 r., termin składania uwag wyznaczono do dnia 7 czerwca 2019 r.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;</p>	<p>Ustalenia projektu planu określone w §27 ust. 1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość.</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, 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 dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	<p>Ustalenia planu miejscowego wskazują możliwość realizacji nowej zabudowy w terenach mających bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych. Jednocześnie wskazuje się uzupełnienie układu drogowego, który umożliwi optymalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów.</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> <p>- 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 północnej części 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> <p>- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</p>	<p>Wymagania wynikające z powyższego zrealizowano poprzez umożliwienie budowy ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w terenach przestrzeni publicznych, jak i powiązanie z miejskim systemem w tym z istniejącą ścieżką rowerową zlokalizowaną w pasie drogowym ul. Rolniczej.</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</p>	<p>Projekt planu miejscowego daje możliwość uzupełnienia wnętrz urbanistycznych zabudową w terenie już zainwestowanym, o niemal w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. Ustalenia planu nie będą powodowały ekspansji zabudowy w tereny niezainwestowane.</p>

<p>szczegółności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;</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>Wskazane w projekcie planu tereny nowej zabudowy znajdują się w zurbanizowanej tkance miejskiej z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.</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>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 planu miejscowego wykazała, że gmina Piotrków Trybunalski poniesie nakłady finansowych związane z realizacją jego ustaleń, jak również przyniesie dochody związane z naliczeniem opłaty adiacenckiej i podatku od nieruchomości.</p>
--	---
