

## UZASADNIENIE<sup>1</sup>

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: J. Słowackiego, Kostromskiej i Belzackiej 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;	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, 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 planu określające parametry zabudowy poprzez wskazane zakazy, nakazy, dopuszczenia.
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 usystematyzowania warunków zabudowy na terenie już zainwestowanym jak i wskazania nowych form przestrzennych dla projektowanej zabudowy. W planie ustalono tereny zieleni urządzonej wolnej od zabudowy, które będą równoważyły obszary o znacznej intensywności zabudowy.  Realizacja zabudowy w oparciu o nieprzekraczalne linie wprowadzi reżim w kształtowaniu przestrzeni.
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.  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. W projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów: 1MW – 0%

<sup>1</sup> Sporządzone na podstawie art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009)

	<p>2MW – 0%  3MW – 0%  1U – 0%  2U – 15%  3U – 5%  4U – 0%  1KP – 25%  2KP – 5%  3KP – 5%  1ZU – 80%  2ZU – 80%</p> <p>Bilans powierzchni terenów (wyłączając system komunikacji) wskazuje, że łączna ich powierzchnia 21 103,8 m<sup>2</sup>, a minimalna powierzchnia obszarów biologicznie czynna – 10 351,6 m<sup>2</sup>, co stanowi 49% powierzchni terenów aktywnych biologicznie.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla terenów U/Z wskazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. Jednocześnie zapisy Studium wskazują za zasadne lokalizowanie zabudowy usługowej w ciągach dróg gminnych – a charakter tej zabudowy wymusza zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej – szczególnie w terenie, gdzie zasadne jest wykształcenie zabudowy w oparciu o obowiązującą linię zabudowy.</p> <p>Wartości 0% powierzchni biologicznie czynne wskazane w planie miejscowym, wynikają ze stanu istniejącego jak i objęcia uchwałą fragmentów terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.</p> <p>Przeprowadzona analiza w zakresie powierzchni biologicznie czynnej wskazała na bilansowanie się tej powierzchni dla całego obszaru objętego planem miejscowym – gdzie łączna minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie będzie mniejsza niż 49%.</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.</p> <p>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 przeznaczonych pod zabudowę usługową.</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 minimalizację ingerencji w nieruchomości prywatne, przy wyznaczaniu terenów przestrzeni publicznych. Na terenie będących własnością prywatną wyznaczony został w planie samorządowy ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Kx – jako element spinający układ komunikacji pieszej.</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>Zapisy Działu IV uchwały planu bezpośrednio odnoszą się do zakazów, nakazów i możliwości zaopatrzenia i realizacji infrastruktury technicznej. Między innymi wskazano zakaz zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł, zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Zapisy podyktowane są możliwościami zaopatrzenia w infrastrukturę z istniejącej miejskiej sieci zarówno wodociągowej jak i dostępu do sieci kanalizacji. Ma to swoje uzasadnienie nie tylko ekonomiczne ale głównie ze względu na zachowanie rygorów ochrony środowiska.</p> <p>Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania nie występują sieci elektroenergetyczne, które wymagałyby wyznaczenie stref, w których obowiązywałyby szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy. Na terenie objętym planem występuje sieć kablowa niskiego napięcia.</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 31 lipca 2018 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 04.07.2018 r. do 31.07.2018 r. - zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,</li> <li>- 04.07.2018 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej,</li> <li>- 05.07.2018 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Ziemia Piotrkowska.</li> </ul> <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</p>

	<p>składania uwag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 05.06.2019 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej Tydzień Trybunalski,</li> <li>- 05.06.2019 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,</li> <li>- 04.06.2019 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej;</li> </ul> <p>Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 13 czerwca 2019 r. do 8 lipca 2019 r.</p> <p>Przeprowadzenie dyskusji publicznej 2 lipca 2019 r., termin składania uwag wyznaczono do dnia 24 lipca 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 §19 ust. 1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość. Ustalenia planu odnoszą się do zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zarówno istniejącej jak i projektowanej. Zapisy gwarantują konieczność zaopatrzenia w wodę w oparciu o system wodociągowy, bowiem teren objętego planem zlokalizowany jest w obszarze, który ma bezpośredni dostęp do tej sieci.</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 wpłynęły wnioski od osób prywatnych, z czego jeden wniosek został w pełni nie uwzględniony, a jeden tylko w części.</p> <p>Przy rozstrzygnięciu złożonych wniosków brano pod uwagę kwestie ładu przestrzennego jak i możliwości inwestycyjne na działkach, przy uwzględnieniu obecnego zainwestowania i zagospodarowania.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 1)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p> <p>- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	<p>Ustalenia planu miejscowego wskazują możliwość realizacji nowej zabudowy jak i uzupełnienie zabudowy istniejącej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych, uzupełniony o drogi wewnętrzne wskazane liniami rozgraniczającymi.</p> <p>Wyznaczone w planie miejscowym drogi wewnętrzne stanowią własność Gminy Miasto Piotrków Trybunalski i nie są włączone w system dróg publicznych. Potwierdza to wykaz dróg ustalony na podstawie:</p> <p>Uchwała Nr XVIII/311/08 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30.01.2008 r., zmieniona Uchwała nr XXXII/551/08 z dnia 23.12.2008 r. i Uchwała nr XXXV/666/2013 z dnia 28.08.2013 r., Uchwała nr XXI/310/16 z dnia 22.04.2016r. i Uchwałą nr LVI/714/18 z dnia 27.06.2018r. Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz zmianami kategorii dróg wprowadzonymi: Uchwałą nr XXI/309/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 22.04.2016r., Uchwałą nr XXXVII/463/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29.03.2017r., Uchwałą nr XL/514/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 28.06.2017r., Uchwałą nr LVI/713/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27.06.2018r., Uchwałą nr LIX/737/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 19.09.2018r. oraz art. 10 ust. 5 udp w związku z budową S8. Numeracja dróg gminnych ustalona: uchwałą Nr 717/06 Zarz. Woj. Łódz. (06.319.2482) zmienioną uchwałami: Nr 519/07 (07.176.1671); Nr 1876/08 (08.401.4160); Nr 2267/09 (10.2.23); Nr 35/12(2012.291); Nr 1279/13 (2013.4513); Nr 693/14 (2014.3043); Nr 1179/14 (2014.3497); Nr 1565/14 (2015.593); Nr 295/15 (2015.1806); Nr 1496/15 (2016.81); Nr 190/17 (2017.1210).</p> <p>Wyznaczenie w planie miejscowym dróg wewnętrznych jest uzasadnione rezygnacją z intensywnej zabudowy usługowej wskazanej w obowiązującym planie miejscowym na rzecz terenów zieleni urządzonej, bez możliwości realizowania zabudowy.</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 usługowej. Przedmiotowy teren jest zlokalizowany w centralnej części miasta, gdzie istnieje system transportu zbiorowego. Zatem dla potencjalnych nowych jak i obecnych użytkowników terenów usługowych, transport publiczny może stać się podstawowym środkiem transportu.</p>

<p>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;</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 istniejącym systemem ścieżek rowerowych. Zapisy planu miejscowego umożliwiają lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w terenach przestrzeni publicznych jak również w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Wskazany został teren samorządowego ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem Kx – jako uzupełnienie istniejącego systemu ciągów komunikacji pieszej.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), a) 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 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>Projekt planu miejscowego daje możliwość realizacji zabudowy usługowej przy głównych ciągach komunikacyjnych – dróg zbiorczych. Stanowi to uzasadnione działanie, szczególnie w kontekście istniejącej na terenach sąsiednich zabudowy usługowej. Ustalenia planu nie będą powodowały ekspansji zabudowy w tereny niezainwestowane. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje możliwość przeznaczenia terenów zlokalizowanych przy skrzyżowaniu dróg zbiorczych – ul. Słowackiego, ul. Kostromska – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzone zmiany w procedowanym planie zakładają wymianę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową, która ze względu na lokalizację terenu (w ciągu głównej ulicy miasta) jest bardziej uzasadniona. Wyznaczone w planie tereny zieleni urządzonej stanowią akceptację stanu istniejącego, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.</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 nowej, planowanej zabudowy;</p>	<p>Wyznaczone w projekcie planu tereny nowej zabudowy znajdują się w zurbanizowanej tkance miejskiej z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną jak również z dostępem do istniejącego systemu drogowego.</p>
<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 IV/45/19 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30.01.2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego.</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 prognozowane nakłady finansowe związane z wykupem gruntów wyniosą 127 887,20 zł. Natomiast prognozowane dochody (podatek od nieruchomości) wyniosą 239 915,20 zł – co w perspektywie 5 lat może przynieść dochód 112 028,00.</p>
--	--

---