

UZASADNIENIE¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Roosevelta, Granicznej i Glinianej w Piotrkowie Trybunalskim

ETAP UZGADNIANIA ORAZ OPINIOWANIA 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 jak również na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz istniejących ustaleń planistycznych, które wymagały korekty głównie w zakresie wyznaczonego układu drogowego, w celu zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej południowych terenów obszaru opracowania. 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. W planie określono:</p> <ol style="list-style-type: none">1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P;2) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;3) tereny komunikacji drogowej publicznej – droga zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;4) tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;5) tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD; <p>Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury realizowane są poprzez zapisy planu określające parametry zabudowy poprzez wskazane zakazy, nakazy, dopuszczenia.</p> <p>W porównaniu do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt stanowi kontynuację w zakresie głównego przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego projekt nie dopuszcza lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na mogące powstawać konflikty oraz ograniczenia dla funkcji podstawowej. Jedynie biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu projekt dopuszcza adaptację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej do określonych w planie parametrów. Teren ZD został zmniejszony względem obecnie obowiązującego planu i wyznaczony na podstawie granic istniejącego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pod Gruszą”. Z uwagi na przeznaczenie podstawowe, które umożliwia realizację zabudowy usługowej lub przemysłowej o różnorodnym profilu działalności wykorzystującym różnorodne procesy</p>

¹ Sporządzone na podstawie art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

	<p>technologiczne, które mogą wpływać na architekturę budynku, w projekcie planu odstąpiono od ustalania geometrii oraz rodzaju pokrycia dachu. W zakresie obsługi komunikacyjnej projekt planu ponownie wyznacza przebieg ulicy Granicznej oraz drogi 2KDL w celu zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej południowych terenów obszaru opracowania oraz zmniejsza szerokości pasów drogowych projektowanego układu komunikacyjnego pomiędzy ul. Roosevelta, Graniczną i Glinianą względem obowiązującego planu, tak aby zminimalizować jego ingerencje w tereny prywatne przy jednoczesnym zachowaniu jego funkcjonalności.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</p>	<p>Obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie reprezentuje znacznych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy produkcyjnej miasta znajdującej się po wschodniej stronie ul. Glinianej i przeznaczony jest (zarówno w obowiązującym jak i procedowanym projekcie mpzp) pod tereny inwestycyjne - usługowe lub produkcyjne. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego opisane w planie wynikają z jego przeznaczenia w Studium jak również z istniejącego zagospodarowania oraz istniejących ustaleń planistycznych. Na terenach U-P zgodnie z rozwiązaniami zawartymi w Studium wyznaczono obszary przeznaczone pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej została ograniczona do minimum tak aby nie kolidowała z podstawową funkcją usługową i produkcyjną. Jedynie istniejące budynki mieszkalne mogą podlegać rozbudowie, przebudowie i nadbudowie zgodnie z przyjętymi parametrami. W miejscu istniejącego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pod Gruszą” wydzielono odrębną jednostkę urbanistyczną ZD – ogrody działkowe.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p>	<p>Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Zrealizowano to m.in. poprzez ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, - obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy istniejących rowów służących do odprowadzania wód opadowych, - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich, za wyjątkiem lokalizacji studni dla zaopatrzenia w wodę na potrzeby obronności i w sytuacjach kryzysowych. <p>Ponadto plan ustala obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska oraz przewiduje ochronę przed polami elektromagnetycznymi poprzez zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.</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. Na terenie opracowania planu nie występują grunty leśne.
Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.
Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (uniwersalne projektowanie);	Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, ochronę przed polami elektromagnetycznymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez wskazanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jak również nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska.
Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu charakteru zabudowy.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miasto Piotrków Trybunalski pod inwestycje celu publicznego. W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano koszty ich wykupu. W porównaniu do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie zmniejszono szerokość układu drogowego pomiędzy ul. Roosevelta, Graniczną i Glinianą, tak aby zminimalizować ingerencję w tereny prywatne przy jednoczesnym poszerzeniu ulicy Granicznej oraz wyznaczeniu zachodniego odcinka drogi 2KDL w terenach prywatnych, w celu zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej południowych terenów obszaru opracowania.
Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez odpowiednie ustalenia w §13 przedmiotowej uchwały.
Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;	W obszarze objętym projektem planu potrzeby interesu publicznego realizowane są poprzez zabezpieczenie potrzeb komunikacyjnych oraz możliwości utrzymania i budowy sieci infrastruktury technicznej.

<p>Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych;</p>	<p>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>W obszarze objętym planem zlokalizowane są elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV, oraz kolektor sanitarny wobec czego zostały wprowadzone zapisy określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną plan dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.</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 23 marca 2023 roku:</p> <ul style="list-style-type: none"> – od 01.03.2023 r. do 24.03.2023 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń, – 28.02.2023 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, – 01.03.2023 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.
<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 obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Pracowni Planowania Przestrzennego oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, jak również zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.</p> <p>Ponadto ogłasza się w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Pracowni Planowania Przestrzennego o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w siedzibie Pracowni Planowania Przestrzennego, co umożliwi zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami w wersji papierowej, jak również 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 §20 ust. 1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość – zaopatrzenie w wodę będzie możliwe w oparciu o istniejącą jak i projektowaną infrastrukturę.</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 nie zmieniają wyznaczonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia oraz docelowego sposobu zagospodarowania. Ochrona interesu publicznego realizowana jest poprzez 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, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z obowiązującego studium. W ramach procedury planistycznej wpłynął wniosek od osób prywatnych odnoszący się głównie do zmiany przeznaczenia terenów na cele mieszkalne, co jest niezgodne 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 związku z przeznaczeniem terenów pod funkcję usługową lub produkcyjną, niezbędne było wyznaczenie układu komunikacyjnego pomiędzy ulicami Roosevelta, Graniczą i Glinianą dla zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej potencjalnych terenów inwestycyjnych. Ponadto na potrzeby obsługi komunikacyjnej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Obszar projektu planu zlokalizowany jest w strefie przemysłowej miasta w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się po wschodniej stronie ulicy Glinianej, w związku z czym w celu kontynuacji funkcji terenów sąsiednich oraz realizacji przeznaczenia wynikającego ze studium, niezbędne jest odpowiednie skomunikowanie tych terenów. Wyznaczony w planie układ drogowy minimalizuje transportochłonność, gdyż umożliwia komunikację w każdym kierunku oraz skraca się długość połączeń komunikacyjnych.</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 wyklucza możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, aby nie kolidowała z podstawową funkcją usługową i produkcyjną. Jedynie biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu projekt dopuszcza adaptację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej do określonych w planie parametrów. Zatem biorąc pod uwagę ograniczenia w możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, istniejąca sieć transportu publicznego będzie wystarczająca dla potrzeb mieszkańców i może stanowić podstawowy środek transportu. Przedmiotowy teren jest obsługiwany przez system transportu zbiorowego przy ul. Roosevelta.</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.</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 lub produkcyjnej w terenach, w których obecnie obowiązujące opracowania planistyczne na to pozwalają, w związku z czym obszar opracowania planu należy traktować jako przeznaczony do sytuowania nowej zabudowy o takich funkcjach. Projekt planu miejscowego nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dopuszcza jedynie adaptację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej do określonych w planie parametrów.</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>Obecnie w granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczeniem podstawowym są obiekty aktywności ekonomicznej związanej z przetwórstwem, magazynowaniem, składowaniem oraz obsługą tej działalności, jak również obiekty obsługi technicznej, zaplecza transportu czy obsługi terenów miejskich, z wyłączeniem obiektów służby zdrowia i oświaty. Tak więc projekt planu nie zmienia klasyfikacji terenu jako inwestycyjnego i nie zmienia jego struktury funkcjonalno – przestrzennej.</p>
<p>Art. 15, ust. 1, p. 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z 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 miasta, 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. 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</p>

	miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Wyniki analizy nie miały wpływu na przystąpienie do opracowywania planu miejscowego w przedmiotowym obszarze.
Art. 15, ust. 1, p. 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;	Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że gmina Piotrków Trybunalski poniesie nakłady finansowe związane z realizacją jego ustaleń.
