

UZASADNIENIE¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:

Pawłowskiej, Promiennej i Fabianiego w Piotrkowie Trybunalskim

ETAP UZGADNIANIA ORAZ OPINIOWANIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
<p>Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</p>	<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 w zakresie przebiegu ciągu pieszo-jezdnego oraz szerokości projektowanej drogi dojazdowej.</p> <p>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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNS;3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR. <p>Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury realizowane są poprzez zapisy planu określające parametry zabudowy poprzez wskazane zakazy, nakazy, dopuszczenia.</p> <p>Projekt planu pozwala na kontynuację ustalonych wcześniej funkcji, określone na terenach parametry zabudowy oraz gabaryty nie będą abstrahowały od terenów już zainwestowanych.</p> <p>W porównaniu do obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego projekt stanowi kontynuację w zakresie głównego przeznaczenia terenu na cele mieszkalne jednorodzinne.</p> <p>Zmiana dotyczy głównie dopuszczenia obsługi komunikacyjnej z ul. Pawłowskiej, terenów, które w obecnie obowiązującym planie są obsługiwane wyłącznie poprzez ciąg pieszo-jezdny (1KR). W projekcie planu wszystkie tereny mają zabezpieczoną obsługę komunikacyjną z istniejących lub projektowanych dróg publicznych z dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Wyznaczona wewnętrzna droga dojazdowa 1KR została ograniczona do istniejących podziałów geodezyjnych i stanowi faktyczną obsługę komunikacyjną na zasadzie służebności dojścia i dojazdu. Droga wewnętrzna 2KR stanowi własność gminy Piotrków Trybunalski. W północno-zachodniej części planu zostały dopuszczone usługi jako przeznaczenie podstawowe, co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu oraz istniejącej zabudowy, która w przeszłości pełniła funkcje usługowe i produkcyjne. Ponadto zmiana dotyczy powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej o działki niezabudowane przylegające do terenu 3KDD, z uwagi na istniejące podziały oraz strukturę własnościową (większość działek gminnych).</p>

¹ Sporządzone na podstawie art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

<p>Art. 1, ust. 2, p. 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;</p>	<p>Projekt planu miejscowego stanowi kontynuację istniejącej funkcji terenu, w związku z czym nie będzie mieć wpływu na zasady zrównoważonego rozwoju.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</p>	<p>Obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie reprezentuje istotnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Obszar planu stanowi fragment osiedla mieszkalnego jednorodzinne z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą. Zapisy planu stanowią kontynuację ustalonych wcześniej funkcji.</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, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, - 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, - 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. Dopuszczono lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.</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.</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, zabytki oraz 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 ze szczególnymi potrzebami (uniwersalne projektowanie);</p>	<p>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</p>

	<p>wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni.</p> <p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska.</p>
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.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Wymagania wynikające z ochrony własności zrealizowano poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego w sposób mniej ingerujący w nieruchomości prywatne, w porównaniu do obecnie obowiązującego planu zagospodarowania. Wyznaczona wewnętrzna droga dojazdowa 1KR została ograniczona do istniejących podziałów i będzie stanowić obsługę komunikacyjną głównie dla działek, dla których została ustanowiona służebność przejazdu.
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 (realizacja drogi dojazdowej 2KDD) oraz możliwości utrzymania i budowy sieci infrastruktury technicznej.
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	<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>Plan ustala zasady wyposażenia i obsługi w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaopatrzenia w wodę, - odprowadzania ścieków, - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, - zaopatrzenia w energię elektryczną, - zaopatrzenia w gaz, - w zakresie zaopatrzenia w ciepło. <p>Wyposażenie w infrastrukturę telekomunikacyjną zapewniono poprzez istniejące i projektowane urządzenia i sieci teletechniczne. 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>
Art. 1, ust. 2, p. 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	<p>Obwieszczenie w prasie lokalnej, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z równoczesnym wyznaczeniem terminu składania wniosków do dnia 31 maja 2024 roku</p> <ul style="list-style-type: none"> - 08.05.2024 r. - zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń, - 08.05.2024 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, - 08.05.2024 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 §22 ust. 1. zawierają ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które zapewniają odpowiednią ilość wody i jej jakość – zaopatrzenie w wodę będzie możliwe z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą jak i projektowaną infrastrukturę.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczeniom ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;</p>	<p>Projekt planu nie dopuszcza lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia awarii przemysłowej.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;</p>	<p>Obszar objęty planem nie jest terenem rolnym.</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>Przed przystąpieniem do sporządzania planu wpłynęły wnioski od osób prywatnych o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działki 48/2 obręb 13 z ul. Pawłowskiej poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe, likwidację ciągu pieszo-jezdnego na tej działce oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. Wnioski zostały uwzględnione.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 zabezpieczoną obsługę komunikacyjną z istniejących lub projektowanych dróg publicznych z dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.</p> <p>Teren ma już wykształconą strukturę funkcjonalno – przestrzenną jednak wymaga zapewnienia odpowiednich rozwiązań mających na celu realizację zabudowy w oparciu o zasady ustalone w planie miejscowym realizowanym przy uwzględnieniu polityki zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.</p>

<p>Art. 1, ust. 4. p. 2)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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>Projekt planu miejscowego zakłada uzupełnienie istniejącej zabudowy, gdzie możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej i usług. Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej ul. Pawłowskiej, której parametry określone w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są wystarczające do wprowadzenia na ten obszar komunikacji zbiorowej. Zatem obszar objęty planem mógłby zostać objęty transportem zbiorowym, który dla obecnych oraz nowych użytkowników, 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, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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>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)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;	<p>Obszar objęty planem posiada w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną niezbędną dla osiedla mieszkaniowego jednorodzinne. Projekt planu miejscowego ustala zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach tego obszaru.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), b) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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. 15, ust. 1, p. 2) 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. 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. Wyniki analizy nie miały wpływu na przystąpienie do opracowywania planu miejscowego w przedmiotowym obszarze.</p>
<p>Art. 15, ust. 1, p. 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;</p>	<p>Uchwalenie planu miejscowego nie będzie generować dodatkowych skutków finansowych dla gminy Piotrków Trybunalski innych niż wynikających z obowiązujących opracowań planistycznych.</p>