

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów
Lubelski w rejonie ul. Kościuszki**

Plan miejscowy został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXV/693/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,14 ha, zlokalizowanego w zachodniej części miasta, przy ul. Kościuszki. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, przyjętego uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski Nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010, zmienionego Uchwałą Nr XLII/465/2010 z dnia 11 czerwca 2010 r., zmienionej Uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 8 marca 2019 r., Uchwałą Nr XXXIV/345/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/665/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenie oznaczonym symbolem MNW – tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na potrzebę wyznaczenia uporządkowania struktury zabudowy, dostosowania do obowiązujących przepisów prawa i dostosowania do polityki przyjętej w studium.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki ustala tereny MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W § 6 planu miejscowego określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w których ustalono:
 - kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana. Zgodnie z ustaleniami planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§6),
- zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§7),
- zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§9);

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w ustaleniach projektu planu wskazano dla obiektów budowlanych: wysokość zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych, dopuszczalny udział powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały sporządzone.

- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 7):

- obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – sporządzony plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych (§8):

- w przypadku odkrycia stanowiska archeologicznego w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – ustalenia sporządzanego planu w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§ 7). W obszarze planu nie występują tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz narażone na bezpieczeństwo powodzi. Wymogi bezpieczeństwa, w tym pożarowego, spełniać będzie zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej terenu (§ 11), a także wymóg realizacji hydrantów p.-poż. (§ 12 pkt 2 lit. b). Plan ustala wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także w zakresie ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (§ 13). Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego. Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w trakcie procedury tworzenia projektu planu na etapach wniosków oraz opiniowania i uzgadniania uwzględniono instytucje i organy właściwe dla obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania mają służyć realizacji zaspokojenia potrzeb publicznych przy zabezpieczeniu podmiotów prywatnych. Sposób i zasady realizacji zagospodarowania przestrzennego zapewniają realizację tego postulatu (§ 14);
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (komunikacji i uzbrojenia w sieci poszczególnych mediów), których realizacji zapewnia właściwą i prawidłową obsługę wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych w obszarze planu;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy w § 12 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się w realizacji ustaleń planu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan miejscowy nie dopuszcza lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;

- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają wykorzystania publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającej ocenę aktualności studium i planów miejscowych Miasta Tomaszów Lubelski, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w latach 2017 - 2021”, przyjętej Uchwałą Nr L/542/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 października 2022 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski.

Plan miejscowy nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, ani sieci infrastruktury technicznej). Uchwalenie planu będzie powodowało dodatkowe wpływy do budżetu miasta. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr LXV/693/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;
- 6) wprowadzono zmiany wynikające z opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzyskanych uzgodnień i opinii;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Lubelskim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.