

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana
Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim**

Plan miejscowy został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały Nr LVII/604/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim, zmienionej Uchwałą Nr LXIV/678/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 1,2 ha, zlokalizowanego w centralnej części miasta, przy skrzyżowaniu ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte. Granice obszaru objętego zmianą planu 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 w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, przyjętej uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski Nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010, zmienionej Uchwałą Nr XLII/465/2010 z dnia 11 czerwca 2010 r., 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 terenach oznaczonych symbolem MNW/U – tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Stefana Żeromskiego, Obrońców Westerplatte, Janusza Petera i Klasztornej w Tomaszowie Lubelskim przyjętego uchwałą Nr XXVI/261/2009 Rady Miasta w Tomaszowie Lubelskim z dnia 27 lutego 2009 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim przyjęty uchwałą Nr XV/157/2007 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 21 grudnia 2007 r.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na wniosek o darowiznę na rzecz Skarbu Państwa – Sądy Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim nieruchomości gruntowej, obejmującej działki nr 200/24, 93/34, 94, stanowiące własność Miasta Tomaszów Lubelski z przeznaczeniem na wybudowanie nowej siedziby Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim. W związku z powyższym, zaszła konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby umożliwić budowę siedziby Sądu Rejonowego.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim ustala teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji, a także teren elektroenergetyki.

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 zgodna z zasadami urbanistyki i architektury. W § 6 zmiany planu miejscowego określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w których ustalono kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 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 zmiany planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu (§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, 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):
 - 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.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej, jednak 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 sporządzanej zmiany 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 (§ 12), a także wymóg realizacji hydrantów p.-poż. (§ 13 pkt 2 lit. b). Plan ustala wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym dla osób niepełnosprawnych (§ 9 pkt 3 lit. b).
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zmiany 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 (§ 14). 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 zmiany 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 pod usługi biurowe i administracji mają służyć realizacji zaspokojenia potrzeb publicznych w postaci umożliwienia budowy nowej siedziby sądu rejonowego. Sposób i zasady realizacji zagospodarowania przestrzennego zapewniają realizację tego postulatu (§ 16).
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy w § 12 i § 13 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 zmiany 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 § 13 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 obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W zmianie planu 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).

Plan miejscowego 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 i krajobrazu, 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 zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w zmianie planu nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 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 sporządzona 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 zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr LVII/604/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 5 kwietnia 2023 r.;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr LXIV/678/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim;
- 6) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 7) 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;
- 8) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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