

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR

RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia

w sprawie zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski

Projekt zmiany nr 3 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLII/450/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, nazwanej w procedurze zmianą nr 3.

Powodem podjęcia Uchwały Nr XLII/450/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, nazwanej w procedurze zmianą nr 3, była zmiana polityki przestrzennej miasta w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami.

Projekt zmiany nr 3 Studium obejmuje teren ograniczony: ulicą Zamojską, Stawisko, Świętojurską, Gałczyńskiego, 29-go Listopada, Szopena, trasą S17 oraz wschodnią i północną granicą miasta. Powierzchnia zmiany studium wynosi 606 ha. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany nr 3 Studium została sporządzona w formie jednolitej na zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski przyjętej uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski Nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010, z późniejszymi zmianami.

Teren opracowania obejmuje zagospodarowane w północnej części obszaru tereny produkcyjno-usługowe, zagospodarowane w zachodniej części obszaru oraz wzdłuż ulicy Majdańskiej i Szopena tereny mieszkaniowe oraz niezagospodarowane w centralnej i wschodniej części tereny zieleni naturalnej, tereny rolne oraz lasy. Przez centralną część zmiany studium przebiega w kierunku północ-południe droga ekspresowa nr S17.

Zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, w szczególności w północno-wschodniej części miasta sprawiają, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski wymaga uaktualnienia w celu dostosowania do potrzeb inwestycyjnych mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Dokument ten wymaga częściowej zmiany ze względu na zmianę szeregu uwarunkowań, w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesy inwestycyjne, zmiany w zagospodarowaniu terenów. Konieczność zmiany dokumentu wynika również z potrzeby uwzględnienia aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych, warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej.

Projekt zmiany nr 3 Studium ustala przeznaczenie terenów: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, MNW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, MNW/U1 – tereny mieszkaniowo-usługowe, PU1-2 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, U2-3 – tereny usług, UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², IT – teren infrastruktury technicznej, ZD1 – tereny zorganizowanych ogródków działkowych, ZP1-2 – tereny zieleni urządzonej, ZR1-2 – tereny zieleni naturalnej, ZC2 – teren cmentarza, ZCz – teren cmentarza zamkniętego, ZL1 – teren lasów. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego. W projekcie zmiany nr 3 Studium, na terenie objętym zakresem opracowania, wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne ze względów społecznych, ekonomicznych i środowiskowych i zgodne z polityką przestrzenną miasta.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, wielorodzinną oraz usługową publiczną, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów o tej funkcji poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi. Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji usług komercyjnych równa 49 240,81 m² powierzchni użytkowej oraz o funkcji produkcyjnej wynosząca 41 001,22 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy każdej z funkcji stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, budynek usługowy będzie miał 2 kondygnacje, zaś budynek produkcyjny 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy średnio 40%, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni 7,69 ha oraz produkcyjnej o powierzchni 12,81 ha. Jednakże ze względu na występujące lokalne uwarunkowania spowodowane głównie przebiegiem trasy drogi krajowej S17 oraz jej węzłów przewidywany jest znaczny wzrost zapotrzebowania na tereny produkcyjne.

Spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 3 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 37,78 ha, funkcji usługowej o powierzchni około 8,42 ha oraz funkcji mieszkaniowej o powierzchni 36,34 ha. Jednakże w obszarze zmiany studium przeniesiono już wcześniej wyznaczone tereny mieszkaniowe, które obejmowały powierzchnię 37,80 ha i na ich obszarze wskazano teren zieleni naturalnej.

Przedmiotowa zmiana nr 3 Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), ustawy 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Projekt zmiany nr 3 Studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany nr 3 Studium kolejno:

- 1) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła uchwałę Nr XLII/450/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, nazwanej w procedurze zmianą nr 3,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 3 studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (maj 2022 r. – czerwiec 2022 r.),
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 3 Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany nr 3 Studium,
- 5) sporządzono ujednolicony projekt zmiany nr 3 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (wrzesień 2022 r.),

- 6) uzyskano od gminnej komisji architektoniczno-urbanistycznej opinię o projekcie studium (styczeń 2023),
- 7) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 3 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień,
- 8)

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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Tomaszów Lubelski projekt uchwały w sprawie zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.