

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo –
składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim**

Zmiana planu miejscowego została sporządzona w następstwie podjęcia Uchwały Nr XVII/185/2020 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej 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, z późniejszymi zmianami.

Zmiana planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 5,12 ha, zlokalizowanego w północnej części miasta, przy granicy z gminą Tomaszów Lubelski. 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. Mając na uwadze, iż w obszarze objętym projektem zmiany planu, wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Nr XVII/185/2020 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim, znajduje się fragment drogi 2KDL wyznaczonej w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ulicy Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim”, przyjętej Uchwałą Nr XXXI/275/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 kwietnia 2017 r., obszar objęty projektem planu pomniejszono wyłącznie w zakresie poszerzenia skrzyżowania drogi 2KDL.

W obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ulicy Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim, przyjęta Uchwałą Nr XXXI/275/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 kwietnia 2017 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na potrzebę rozszerzenia zakresu planowanych inwestycji w tym terenie poprzez zmianę przeznaczenia z usług na obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi, w związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim ustala tereny: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej oraz drogi publicznej klasy dojazdowej.

Zmiana planu została sporządzona 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego 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, w których ustalono:
 - kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem przepisów nadrzędnych.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego 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 (§ 6),
 - zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§7),
 - zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§8).

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.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 7):
 - nakaz realizacji szpalerów drzew, w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - uwzględnienie położenia całego obszaru objętego planem w terenie o wysokim poziomie wód gruntowych,
 - 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,
 - uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego dla Głównego Zbiornika Wód

Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

Zmiana planu 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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej. W trakcie procedury tworzenia projektu zmiany planu na etapach wniosków oraz opiniowania i uzgadniania uwzględniono instytucje i organy właściwe dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) 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 zmiany planu nie występują tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz narażone na bezpieczeństwo powodzi. Obszar objęty zmianą planu położony jest w terenie o wysokim poziomie wód gruntowych. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi – w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymogi bezpieczeństwa, w tym pożarowego, spełniać będzie zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej terenu (§ 13), a także wymóg realizacji hydrantów p.-poż. (§ 14 pkt 2 lit. b). Zmiana planu ustala wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym dla osób niepełnosprawnych (§ 8 pkt 5 lit. c). Sporządzana zmiana planu miejscowego w § 10 pkt 1 i 2 zawiera ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w związku z przebiegiem przez teren objęty zmianą planu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz 15 kV.

6) 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 (§ 15). Sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

Na potrzeby zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której określono przewidywane ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie zmian planu.

7) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego 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 2020 r., poz. 293 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.

- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego. Ustalenia zmiany 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 (§ 17, § 18, § 19). Zmiana planu ustala granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD (§ 16).
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzona zmiana planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (komunikacji i uzbrojenia w sieci poszczególnych mediów), których realizację zapewnia właściwą i prawidłową obsługę wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych w obszarze zmiany planu.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego w § 14 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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.

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 zmianą planu miejscowego 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 – zmiana planu utrzymuje istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg klasy lokalnej, przylegających do obszaru objętego zmianą planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry drogi umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tomaszów Lubelski”, przyjętej Uchwałą Nr XXVI/224/2016 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 listopada 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Tomaszów Lubelski, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, przewiduje natomiast wzrost dochodów miasta w wyniku uchwalenia planu w związku ze wzrostem ilości transakcji na obszarze objętym planem. W związku z powyższym ustalenia zmiany planu miejscowego wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 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.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr XVII/185/2020 z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łuszczowieckiej 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 15.06.2020 r.;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego (lipiec 2020 r.);
- 6) wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;
- 7) uzyskano opinię nr 2 od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego (lipiec 2020 r.),
- 8) wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii nr 2 MKUA;
- 9) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego (październik/listopad 2020 r., marzec 2021 r.).

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 2021 r. poz. 247) 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. 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.