

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piastowa „S.Noakowskiego” jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "*Studium...*" polega na wskazaniu terenów zabudowy usługowej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa* działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- P – strefa o przewadze usług, produkcji, magazynów i handlu;
 - dodatkowe oznaczenie wskazuje w centralnej i północnej części obszaru strefę, w której wskazane jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej towarzyszącej funkcji podstawowej, pod warunkiem, że zabudowa nie przekroczy wysokości 14m;
- 1Z – strefa zieleni publicznej i izolacyjnej.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 8,03 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) PU – tereny produkcyjno-usługowe;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 4) KD- – drogi publiczne:
 - a) KD-Z - zbiorcze,
 - b) KD-L - lokalne,
 - c) KD-D – dojazdowe.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy, ograniczeń w realizacji reklam;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach sąsiadujących z terenami zarówno mieszkaniowymi jak i produkcyjnymi, magazynowo-składowymi i kolejowymi;
- 3) wymagania ochrony środowiska - poprzez ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie dosyć wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów dla osób z karta parkingową;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach mających współtworzyć zwartą zabudowę miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa linii kolejowej ze stacją oraz dróg publicznych, którymi prowadzony jest transport autobusowy;
- 6) prawo własności - poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
- 7) potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie systemu dróg publicznych;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasad rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2015 r. do 23 października 2017 r. oraz ...
- 10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad obsługi obszaru planu od istniejących w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ochrony zabytków;
- 2) wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez rozbudowanie projektowanego układu drogowego do optymalnej sieci dróg publicznych oraz poprzez wprowadzenie zabudowy o funkcjach zarówno produkcyjnych, usługowych jak i poprzez zachowaniu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu przed nadmiernym rozdrobnieniem poprzez ustalenie minimalnych powierzchni nowotworzonych działek budowlanych.

Przeprowadzono analizy:

- 1) ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych

gminy) będzie mniejsza niż przewidywane dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą zerowe, zaś przychody będą rosły wraz z podnoszeniem kwoty podatków lokalnych;

- 2) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.);
- 3) społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów, istniejąca oraz projektowana po sąsiedzku infrastruktura społeczna po ewentualnej rozbudowie zapewni potrzeby mieszkańców obszaru w tym zakresie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania układu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując pod zabudowę tereny już w znacznym stopniu zainwestowane, położone w strefie centralno-wschodniej miasta, w strefie dojścia pieszego do istniejącej stacji kolejowej (max. 1,4 km) oraz przystanków autobusowych, otoczone urządzonymi drogami publicznymi, zarówno gminnymi jak i powiatowymi;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojść do 1400 m do stacji kolejowej Piastów oraz do 450 m do przystanków autobusowych;
- 3) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (linia kolejowa Łódź-Piastów-Warszawa, drogi S2/S8, system ulic miejskich) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar objęty planem pozwalają na obsłużenie zabudowy bez konieczności istotnej rozbudowy.

Plan zawiera zapisy odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej nakazano wyposażyć w chodniki, ich szerokości umożliwiają prowadzenie ścieżek rowerowych; jednocześnie większość dróg w obszarze planu jest drogami urządzonymi, z wydzielonymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz częściowo ogólnodostępnymi miejscami postojowymi.

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.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Piastowa wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" sporządzonej w 2014 r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta Piastowa Nr LV/323/2014 z dnia 13 października 2014r., w których to wynikach "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części centralno-wschodniej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jako 15% ze względu na fakt, że tereny objęte planem od wielu lat są terenami przeznaczonymi pod zabudowę o parametrach zbliżonych do ustalonych w planie niniejszym.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralno-wschodniej części miasta Piastowa, przy stacji kolejowej oraz drogach miejskich, w rejonie terenów od ponad 100 lat zainwestowanych, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania zabudowy produkcyjnej i usługowej, uzupełniającej istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.