

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miasta Brzeziny
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Brzeziny jest wynikiem realizacji Uchwały XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwały nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zabudową usługową, usługi publiczne, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny zieleni urządzonej, zieleni, las, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wody powierzchniowe śródlądowe oraz tereny dróg publicznych, ciągu pieszo-rowerowego i infrastruktury.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Działka ewidencyjna nr 214/1 w obrębie 2 miasta Brzeziny w całości jest objęta ustaleniami uchwały nr XXV/158/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta. Tym samym zasadnym jest nie obejmowanie ustaleniami przedmiotowej zmiany planu miejscowego narożnego ścięcia tej działki i przyjęcie zmiany planu miejscowego w granicach mniejszych niż wynika to z uchwały rozpoczynającej prace planistyczne.

Dla działek ewidencyjnych o pierwotnych numerach 105 i 106 w obrębie 2 miasta Brzeziny, które obecnie znajdują się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21MN, dnia 23 lutego 2017 roku została wydana decyzja (RI.6831.26A.2016) zatwierdzająca podział nieruchomości, pod warunkiem, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału zostaną ustanowione odpowiednie służebności drogowe dla tych działek gruntu zapewniające im dostęp do drogi publicznej. Za spełnienie tego warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Dla działki ewidencyjnej o pierwotnym numerze 3838 w obrębie 8 miasta Brzeziny, która obecnie znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, dnia 17 września 2015 roku została wydana decyzja (RI.6831.7.2015) zatwierdzająca podział nieruchomości, pod warunkiem, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału zostaną ustanowione odpowiednie służebności drogowe dla tych działek gruntu zapewniające im dostęp do drogi publicznej. Za spełnienie tego warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. *Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.*

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

*strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 maja 2021 r. do 25 czerwca 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa łódzkiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów.

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla obszaru i obiektu wpisanych do rejestru zabytków, ustalenia dla obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla stanowisk archeologicznych, stref ochrony archeologicznej i stref ochronnych zasadniczych elementów rozplanowania. W gminnej ewidencji zabytków ujęto dwa budynki, które już nie istnieją i wobec tego nie objęto ich ochroną w planie miejscowym, były to domy mieszkalne przy ulicy Kościuszki 26 i 50.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach zmiany planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Położenie w centrum miasta oraz dogodne położenie komunikacyjne determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności usługowej. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, własność województwa, miasta i Skarbu Państwa, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych miasta.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 maja 2021 r. do 25 czerwca 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym Głównego

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Kuluszki – Tomaszów, przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu dróg publicznych oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący i projektowany układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych.

Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru o w większości wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Brzeziny obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych, należy dopuszczenie umieszczania chodników i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny.” Rada Miasta Brzeziny uchwałą nr XXV/157/2016 z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, uznała że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wymaga aktualizacji. Rada Miasta stwierdziła, że aktualizacji wymaga Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny z 2004 r., który znajduje się w graniach opracowania zmiany planu. W analizie wskazano tereny objęte uchwałą nr LIX/320/2014 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla czterech obszarów i zaproponowano w pierwszej kolejności przystąpić do zmiany planu dla tych terenów. Granica jednego z wyżej wymienionych terenów pokrywa się z granicą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z...*

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej, jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Brzeziny oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta Brzeziny uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej.

** dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej*