

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr ..... Rady Miasta Brzeziny z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Brzeziny jest wynikiem realizacji Uchwały XXV/164/2016 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 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego oraz uchwały nr XLI/280/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 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 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego oraz uchwały nr L/366/2018 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 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 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego zmienionej uchwałą nr XLI/280/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 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 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, zabudowę usługową oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

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.

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 2021 r. poz. 741 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 2020 r., poz. 283 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 10 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany planu. *Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia w części złożonej uwagi, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt 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.*

#### **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.

---

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

- 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 Koruszki – Tomaszów.

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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 2020 r., poz. 283) *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, stref ochrony archeologicznej i stref ochronnych zasadniczych elementów rozplanowania.

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.

- 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 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 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 zmiany 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 wnosić 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 planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 10 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany planu. *Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia w części złożonej uwagi, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt 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.\**

- 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 Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Kolutzki – 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.

---

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

### **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. W analizie podkreślono, że w przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania zmiany miejscowego planu dla innych obszarów, niewskazanych jako priorytetowe. Podstawą przystąpienia do zmiany planu była chęć przekształcenia istniejącego targowiska na inną funkcję handlowo – usługową.

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 wpływami z podatku od budynków, opłaty planistycznej i opłat adiacenckich oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych przewyższającymi spodziewane wydatki z budżetu miasta związane z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego, 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.

*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 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego.*

---

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