

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Radomska w rejonie cmentarza przy ul. Piaskowej

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/70/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Radomska w rejonie cmentarza przy ul. Piaskowej.

Plan miejscowy obejmuje obszar zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta Radomsko, w rejonie ulic Sanickiej, Przedborskiej, Piaskowej. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 106,3 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane, oznaczone symbolami:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- U – teren usług,
- UK/Z – teren usług kultury z udziałem zieleni,
- UKR – teren usług kultu religijnego,
- UKR/Z – teren usług kultu religijnego z udziałem zieleni,
- US – teren usług sportu i rekreacji,
- US/UT – teren usług sportu i rekreacji lub turystyki,
- ZN – teren zieleni nieurządzonej,
- ZI – teren zieleni izolacyjnej,
- ZC – teren cmentarza,
- R – teren rolny,
- KS – teren parkingu,
- KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- KDG/Z – teren drogi publicznej klasy głównej, docelowo zbiorczej,
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Zakłada zachowanie dominanty kościoła z dzwonnica, wyznacza również strefę ochrony ekspozycji wokół cmentarza żydowskiego,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu znajduje się cmentarz żydowski wraz z ogrodzeniem wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-409. Plan ustala zasady ochrony oraz zagospodarowania ww. terenu, ustala również strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę „E” ochrony ekspozycji,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania 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 planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obszarze planu występują działki posiadające pośredni dostęp do drogi publicznej. Taka sytuacja zachodzi w terenach 1MN, 5MN, 10MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 1US/UT, gdzie działki są własnością tych samych osób fizycznych, co sąsiednie działki z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej i są przez te osoby zagospodarowane jako jedna nieruchomość. Ponadto, w granicach planu w terenie 8MN i 12MN występują działki dla których dostęp do drogi publicznej zapewniony jest w stanie istniejącym poprzez sąsiednią nieruchomość, co zostało ujęte w zapisach księgi wieczystej tychże działek. Projektowanie drogi publicznej, która stanowiłaby dojazd do tych działek jest nie tylko nieekonomiczna, ale jest także niepożądana przez ich właścicieli.

W terenach 8MN, 12MN, 5MN/U, 7MN/U działki o pośrednim dostępie do drogi publicznej są wynikiem podziału w ramach jednej własności, włącznie z działkami drogowymi (istniejącą prywatną drogą wewnętrzną), które to będą służyć obsłudze wskazanych działek, a właściciele działek budowlanych są właścicielami lub współwłaścicielami dróg wewnętrznych.

W terenie 10MN wskazuje się również działki nie posiadające cech działki budowlanej – nie posiadają one formalnie dostępu do drogi publicznej. Ich zagospodarowanie jest możliwe poprzez funkcjonalne połączenie i wspólne zagospodarowanie z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, lub poprzez zapewnienie pośredniego dostępu do drogi publicznej.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem częściowo posiada wykształcony system komunikacyjny oraz sąsiaduje z istniejącymi drogami, wskazuje się nowe drogi publiczne w części południowej, mające na celu obsługę komunikacyjną nowych terenów zabudowy, w części północnej wskazuje się obwodnicę Radomska;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie linii transportu zbiorowego, transport zbiorowy funkcjonuje już w ul. Sanickiej i Przedborskiej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radomska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr LVIII/486/18 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 6 listopada 2018 r. Miejscowy plan uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Radomsko, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz

infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających z sprzedaży części nieruchomości oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 30 września 2010 r., Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/607/23 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 26 maja 2023 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Radomsku podjęła Uchwałą Nr VI/70/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Radomska w rejonie cmentarza przy ul. Piaskowej;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) 21 sierpnia 2019 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 11 października 2019 r. W terminie tym wpłynęło 275 wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego;
- 5) procedurę planistyczną wstrzymano ze względu na konieczność zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu uregulowania i usankcjonowania istniejącego faktycznego zagospodarowania, jak również skorygowania trasy wschodniej obwodnicy miasta w sposób nie naruszający istniejącej zabudowy i nie powodujący dewastacji zabytkowego cmentarza żydowskiego. Zmiana studium została przyjęta Uchwałą Nr LXIII/607/23 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 26 maja 2023 r.;
- 6) sporządzono ponownie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.