

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 18 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Strzelce Małe przy drodze krajowej nr 42 relacji: Działoszyn – Radomsko – Przedbórz.

Granice ww. obszaru szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XII/56/2019 Rady Gminy Masłowice z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice.

Celem sporządzenia ww. planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących przedmiotowy obszar dla umożliwienia dalszego rozwoju istniejącego zakładu produkcji maszyn rolniczych, usytuowanego przy drodze krajowej nr 42 nr relacji Działoszyn - Radomsko – Przedbórz, - jednego z największych przedsiębiorstw w gminie.

Planuje się dalszy rozwój funkcjonującego zakładu poprzez budowę rozbudowę obejmującą nowe zagospodarowanie w formie: instalacji zbiornikowej gazu płynnego wraz z czterema grupami naziemnych zbiorników gazu płynnego o pojemności $6 \times 9,2 \text{ m}^3$ każda przeznaczonej do zasilania budynku (-ów) produkcyjnego (-nych) oraz docelowo ewentualną dalszą rozbudowę w części południowej obszaru.

Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej rozbudowywanego zakładu, w celu poprawy warunków bezpieczeństwa na drodze krajowej nr 42 dla spowolnienia ruchu w jego sąsiedztwie przewiduje się: rozbudowę istniejących zjazdów oraz przebudowę jezdni na odcinku przylegającym do terenu zakładu.

Należy podkreślić, że umożliwienie rozwoju lokalnych przedsiębiorstw, do których zalicza się przedmiotowy zakład, jest jednym z głównych celów polityki gospodarczo-ekonomicznej gminy Masłowice i wiąże się nieodłącznie z uruchomieniem nowych miejsc pracy dla jej mieszkańców.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa uchwała, w części północnej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/132/2017 Rady Gminy Masłowice z dnia 31 stycznia 2017 r. – zasadnicza część obszaru, a w części południowej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice zatwierdzonym uchwałą Nr XL/175/2013 Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. (fragment terenu oznaczonego na rysunku ww. planu symbolem 3.R) – niewielki fragment obszaru.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

W ramach obszaru objętego planem wyróżniono tereny: zabudowy produkcyjno – usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P – U oraz komunikacji publicznej – fragment drogi krajowej nr 42 przylegający do zakładu, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD – G.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Radomsku.

W ww. prognozie przeanalizowano istniejące oraz planowane w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U zagospodarowanie i określono jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, między innymi poprzez ustalenie: strefy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, a także wymogu, iż zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Dla umożliwienia lokalizacji planowanej instalacji gazu płynnego związanej z potrzebami technologicznymi zakładu i jego dalszym rozwojem, ze względu na składowanie gazu – w ilości przekraczającej wartość progową określoną w przepisach odrębnych dopuszcza się lokalizację zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii. Dla takiego zakładu ustalono wymóg postępowania, w tym stosowanie rozwiązań organizacyjnych oraz systemów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.

Ponadto w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie plan ustala obowiązek zachowania norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.).

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiła analiza występujących uwarunkowań oraz własności gruntów.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów komunikacji – drogi publicznej wraz z jej klasyfikacją i parametrami, uwzględniającymi potrzeby terenowe dla przebudowy fragmentu jezdni i zjazdów w celu poprawy warunków bezpieczeństwa (§14, §16 tekstu planu).

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w energię ciepłą, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w sieć telefoniczną i teleinformatyczną, gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona jest w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu m. in. z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwagi, podobnie jak do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, ochronę środowiska i walorów kulturowych oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Obszar objęty planem położony jest w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno – przestrzennej wsi Strzelce Małe – układ pasmowy z zabudową zróżnicowaną pod względem funkcjonalnym, zlokalizowany wzdłuż drogi krajowej nr 42 i wyposażony w infrastrukturę techniczną.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania – rozbudowywanego zakładu nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXIII/104/2016 Rady Gminy

Masłowice z dnia 20 lipca 2016 r., w której wskazuje się możliwość sporządzania w zależności od potrzeb inwestycyjnych nowych planów miejscowych wynikających z bieżących potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ustalenia planu nie będą skutkować wydatkami z budżetu gminy, natomiast w przyszłości będą generować dochody związane ze zwiększonymi podatkami od gruntów i budynków.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.