

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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) 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 IX/38/2015 Rady Gminy Masłowice z dnia 26 czerwca 2015 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 określenie zasad zagospodarowania w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych dla rozbudowy istniejącego zakładu produkcji maszyn rolniczych, usytuowanego przy drodze krajowej nr 42 nr relacji Działoszyn - Radomsko – Przedbórz, - jednego z największych przedsiębiorstw w gminie.

Planuje się rozwój funkcjonującego zakładu poprzez rozbudowę obejmującą: budowę dwóch nowych hal produkcyjnych, dróg wewnętrznych, parkingów, placu dla składowania wyprodukowanych maszyn i urządzeń 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 południowej objęty jest 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).

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 P – U oraz komunikacji publicznej – fragment drogi krajowej nr 42 przylegający do zakładu, oznaczony na rysunku planu symbolem KD – 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 2016 r. poz. 353 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 P-U zagospodarowanie i określono jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska – wykazano, że potencjalnie może nastąpić relatywnie nieduże pogorszenie ich stanu.

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, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. 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 uwag oraz uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłowice 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 P-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 uwzględniając stopień zaawansowania procedury, a także faktyczne potrzeby rozwojowe istniejącego przedsiębiorstwa wskazano potrzebę zakończenia prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanego uchwałą Nr IX/38/2015 Rady Gminy Masłowice z dnia 26 czerwca 2015 r.

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.