

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Raciszyn.

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
<p>Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</p> <p>Art. 1, ust. 2, p. 1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju;</p> <p>Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</p>	<p>W związku z uchwałą Nr IV/30/24 Rady Gminy Gomunice z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment sołectwa Piaszczyce w gminie Gomunice rozpoczęto prace planistyczne nad projektem planu miejscowego.</p> <p>Teren objęty projektem obejmuje obszar 7,77ha i w całości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment sołectwa Piaszczyce w gminie Gomunice przyjętego uchwałą NR XLIII/270/2018 RADY GMINY GOMUNICE z dnia 18 czerwca 2018 r.</p> <p>Zgodnie z jego ustaleniami teren przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny. Wyznaczono w nim także tereny na poszerzenie istniejących wokół terenu dróg publicznych.</p> <p>Procedowany projekt planu miejscowego utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, wskaźniki i parametry zabudowy oraz zasady ochrony środowiska. Celem opracowania jest umożliwienie w terenie 1U-P-PEF lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy powyżej 500kW oraz doprecyzowanie zakresu dopuszczalnych usług.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gomunice” przyjętego uchwałą Nr XXXVII/250/2014 Rady Gminy Gomunice z dnia 15 października 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XLIII/269/2018 Rady Gminy Gomunice z dnia 18 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gomunice na terenach objętych projektem planu ustalono na stepujące kierunki rozwoju: tereny produkcyjno – usługowe, składy i magazyny.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p>	<p>Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, przy czym ustalenia w tym zakresie są kontynuacją ustaleń obowiązującego dotychczas planu miejscowego. Zrealizowano to m.in. poprzez ustalenie zakazu lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko.</p> <p>Teren nie jest objęty formą ochrony przyrody. Nie znajduje się także w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.</p> <p>W granicach opracowania nie występują grunty leśne.</p> <p>W granicach opracowania nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.</p> <p>Na podstawie uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi znak: WOOŚ.411.360.2024.AJa z dnia 9 października 2024 roku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomsku znak: ZNS.90280.8.2024 z dnia 3 października 2024 roku odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w tym zakresie.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne);</p>	<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz regulacje w zakresie zasad wyznaczania miejsc do parkowania.</p>

Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych w zharmonizowany i efektywny sposób, rozszerzając dotychczasowe funkcje o możliwość lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy powyżej 500kW.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Teren objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych, a planowane przeznaczenie pozwala na realizację zamierzeń gospodarczych. Ograniczenie prawa własności nie została zwiększone w stosunku do obecnych regulacji i dotyczy wyłącznie przeznaczenia części nieruchomości na poszerzenie pasa drogowego dróg publicznych.
Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze planu wynikają w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń.
Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;	W granicach opracowania potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione jako rozbudowa dróg publicznych oraz możliwości realizacji sieci uzbrojenia terenu.
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury ustala się możliwość wykorzystania istniejących jak i projektowanych sieci i urządzeń w tym sieci szerokopasmowych, w celu zabezpieczenia możliwości rozwoju przestrzennego na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
Art. 1, ust. 2, p. 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	<p>Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z równoczesnym wyznaczeniem terminu składania wniosków</p> <ul style="list-style-type: none"> • r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, • r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, • r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, • r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy sołectkiej –,
Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	<p>Procedura planistyczna związana ze sporządzaniem planu jest przeprowadzana z zachowaniem jawności i przejrzystości poprzez zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, jak również zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.</p> <p>Ponadto ogłasza się w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, co umożliwia zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami w wersji papierowej, jak również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.</p>
Art. 1, ust. 2, p. 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;	Procedowany plan miejscowy, co do zasady ma zapewnić dostawy odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów wynikających z przeznaczenia terenów.
Art. 1, ust. 2, p. 14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:	W planie miejscowym ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
Art. 1, ust. 2, p. 15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Nie dotyczy

<p>Art. 1, ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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;</p>	<p>Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wnioski formułowane przez instytucje publiczne. W terminie wyznaczonym wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Gomunice</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	<p>Nie dotyczy.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 2) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</p>	<p>Na obecnym etapie nie przewiduje się wyposażenia terenu objętego planem w sieć transportu zbiorowego.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 3) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</p>	<p>Zaprojektowany układ dróg publicznych w adekwatny sposób zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), a) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;</p>	<p>Nie dotyczy.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), b) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;</p>	<p>Nie dotyczy.</p>

<p>Art. 1, ust. 3 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;</p>	<p>Zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy należy sukcesywnie aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe, zwłaszcza w zakresie uzyskania zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmieniającymi się potrzebami inwestycyjnymi właścicielami gruntów. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z przyjętymi założeniami w tym zakresie.</p> <p>Przeprowadzona analiza aktualności studium oraz planów miejscowych przyjęta została uchwałą XXXI/188/2017 z dnia 2017-03-31 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gomunice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Art. 1, ust. 4)</p>	<p>Ze względu na utrzymanie dotychczasowych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów w planie miejscowym stwierdza się że uchwalenie planu w zaproponowanym kształcie nie wpłynie na budżet gminy Gomunice po stronie wydatków. Rozszerzenie funkcji o możliwość lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy powyżej 500kW nie wpłynie na wartość nieruchomości na tyle, aby uzasadnione było prognozowanie dochodu gminy z tytułu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy.</p>