U Z A S A D N I E N I E

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Kolonia Raków, gm. Moszczenica

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; Art. 1, ust. 2, p. 1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju; Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	W związku z uchwałą Nr LVIII/454/2022 Rady Gminy Moszczenica z dnia 31 marca 2022 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących cześć obrębu geodezyjnego Kolonia Raków, gm. Moszczenica rozpoczęto prace planistyczne nad projektem planu miejscowego. Dla terenu objętego opracowaniem dotychczas nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania. Zakresem przedmiotowym procedowanego planu miejscowego jest wprowadzenie w obszar, użytkowany dotychczas rolniczo, funkcji produkcyjno – usługowych. Za takim przeznaczeniem przemawiają położenie komunikacyjne z pośrednim dostępem do drogi ekspresowej S8, korzystna struktura własnościowa i wielkościowa działek, odpowiednie warunki środowiskowe, rozumiane jako niskie walory przyrodnicze, brak form ochrony przyrody czy rolnicze użytkowanie terenu. W planie miejscowym ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu z przeznaczeniem na funkcje usług lub produkcji zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moszczenica" przyjętym uchwałą LV/432/2022 Rady Gminy Moszczenica z dnia 2022-01-27. Jako przeznaczenie podstawowe terenu ustalono usługi handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji, teren produkcji przemysłowej, produkcji energii, teren składów i magazynów. Obszar planu, ani jego bezpośrednie otoczenie nie posiada istotnych walorów architektoniczno – urbanistycznych, których utrwalenie bądź ochrona była by wymagana ustaleniami planu, w związku z czym nie wprowadzono szczegółowych ustaleń np.: dla rozwiązań w zakresie rodzajów pokrycia dachów, ich geometrii czy szczegółowych rozwiązań w zakresie elewacji budynków. W części północnej, zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustaleń Studium zachowano leśne i rolnicze przeznaczenie terenu, które jednocześnie stanowi barierę izolacyjna od terenów zabudowy mieszkaniowej. Dla funkcji produkcyjno – usługowych istotna jest odpowiednia obsługa komunikacyjna, którą zapewniono poprzez bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych 1KDD i 2KDD, które poprzez węzeł ma połączenie z drogą ekspresową S8. W obszarze opracowania, w terenie 1U-P, dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponad to, dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru ustala się maksymalną moc zainstalowaną nie przekraczającą mocy mikroinstalacji i wysokość do 12,0m;

Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Zrealizowano to m.in. poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zbiorników wodnych. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponad to ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska. W zakresie obowiązku zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska ustala się, że tereny nie są normowane akustycznie.
Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 71-56/48, dla którego ustalono strefę ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu. Ponad to wprowadzono następujące zasady ochrony zabytku: - w zasięgu stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.
Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne);	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.
Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Ustalenia projektu planu w oczywisty sposób podnoszą wartość nieruchomości, ponieważ umożliwiają ich komercyjne wykorzystanie na prowadzenie działalności gospodarczej.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Teren objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych, a planowane przeznaczenie pozwala na realizacje zamierzeń gospodarczych.
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;	Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu. Ponadto projekt planu ze względu na rodzaj przeznaczenia terenów wprowadza zapisy mające na celu poszanowanie sąsiedztwa poza granicami objętymi planem poprzez ustalenia zawarte w projekcie Uchwały.
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych;	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;	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 do dnia 26 maja 2021 roku. - 27.04.2021 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, - 27.04.2021 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, - 27.04.2021 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,

	▪ 27.04.2021 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy sołeckiej –Jadwigów,
Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	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. Ponadto ogłasza się w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki i w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu 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.
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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zbiorników wodnych. Wprowadzono 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	W planie miejscowym, zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustaleń studium, zachowano przeznaczenie części terenu jako podstawowe – łąki i pastwiska.
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;	Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wnioski formułowane przez instytucje publiczne. W terminie wyznaczonym nie wypłynęły wnioski od osób fizycznych.
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;	Zaplanowana nowa zabudowa produkcyjna – usługowa będzie posiadała obsługę komunikacyjną wykorzystującą drogę wzdłużą drogi ekspresowej S8. Dla poprawy dostępności komunikacyjnej wszystkich działek objętych planem oraz terenów poza jego granicami poszerzona istniejąca drogę wewnętrzną do parametrów drogi publicznej.

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;	W projekcie planu miejscowego nie wskazuje się terenów nowej zabudowy mieszkaniowej.
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;	W projekcie planu miejscowego dopuszczono zastosowanie rozwiązań w tym zakresie, jednakże jako rozwiązań fakultatywnych.
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;	Planowane przeznaczenie terenu wymaga lokalizacji w oddaleniu od obszarów zwartej zabudowy, w której dominuje funkcja mieszkaniowa. Założeniami planu miejscowego jest wprowadzenie w obszar, użytkowany dotychczas rolniczo, funkcji produkcyjno – usługowych. Za takim przeznaczeniem przemawiają położenie komunikacyjne z pośrednim dostępem do drogi ekspresowej S8, korzystna struktura własnościowa i wielkościowa działek, odpowiednie warunki przyrodnicze, rozumiane jako niskie wartości przyrodnicze, brak form ochrony przyrody czy rolnicze użytkowanie terenu.

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;	Lokalizacja funkcji produkcyjno usługowej wykorzystuje przede wszystkim walory komunikacyjne terenu.
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;	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 przyjętym założeniami w tym zakresie. Przeprowadzona analiza aktualności studium oraz planów miejscowych przyjęta została uchwałą Nr XLVIII/387/17 Rady Gminy Moszczenica z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Mosczenica.
Art. 1, ust. 4) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;	Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała: ▪ Uchwalenie planu pozwala na możliwie najmniej inwazyjne dla krajobrazu przeprowadzenie inwestycji. ▪ Uchwalenie planu stwarza warunki dla uporządkowanego i zrównoważonego rozwoju obszaru. ▪ Wpływy z opłaty jednorazowej (planistycznej) zależeć będą w dużym stopniu od ruchu na rynku nieruchomości w obszarze planu oraz tempa działań inwestycyjnych.