

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., 293 ze zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Żyrowa stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Zdzeszowicach Nr XVII/161/2020 dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Żyrowa.

Celem planu było wprowadzenie przeznaczenia terenów umożliwiających właściwy rozwój obszaru, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zdzeszowice

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:
 - § 5 i 6 który określa w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,
 - § 7 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 12 określającym zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia w § 5 i 6, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu ruralistycznego i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejącą przestrzeń.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 13.

Na terenie nie znajdują się obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych.

- 5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również § 11 dotyczącego ustalenia standardów ochrony przed hałasem.
- 6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną, zachowując pod nowe zainwestowanie dla celów mieszkaniowych i usługowych istniejące zagospodarowanie.
- 7) **Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.
- 8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione zachowanie dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie, z zachowaniem możliwości realizowania usług publicznych.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §10 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Wszystkie czynności udokumentowano.

- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §10. Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej.
- 14) 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:** Przystąpienie do opracowania planu wynikało z konieczności regulacji ustaleń sprzyjających rozwojowi gminy. Opracowanie planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia potrzeb inwestycyjnych gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Złożone przez organy opiniujące i uzgadniające wnioski do planu zostały uwzględnione. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.
- 15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**
- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** tereny posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego oraz położony jest w wykształconym układzie jednostek osadniczych.
 - **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** tereny położone są w terenach umożliwiających dostęp do komunikacji publicznej.
 - **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 9.
 - **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) **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:** Teren objęty opracowaniem planu obejmuje tereny obrębu a rozwój zabudowy znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Żyrowa.
 - b) **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:** zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów o których mowa w punkcie a.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie planu jest zgodne z Uchwałą Nr LVI/375/2018 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdieszowice wraz z wieloletnim programem prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.