

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała Rady Miasta i Gminy Prusice nr X/70/19 z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycyjnego w obrębie Wszemirów. Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby zmiany uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia zlokalizowania inwestycji, zgodnie ze zgłoszonym zapotrzebowaniem inwestora oraz w oparciu o zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice.

Projekt planu został poddany procedurze formalnoprawnej zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prusice.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 zapisy projektu planu miejscowego w § 11, określające w sposób szczegółowy funkcje terenu, zgodną z zasadami urbanistyki, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia §12 - §17 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, określone w celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismo nr WSI.410.500.2020.HL.3 z dnia 15. 12 .2020 r. stwierdzeniem, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząca i nie powinna wpłynąć negatywnie na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze obszaru.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie występują stanowiska archeologiczne ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr :

- nr 38/17/75-28 AZP - punkt osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza X-XIII w., ślad osadnictwa z pradziejów

- nr 39/18/75-28 AZP – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, punkt osadniczy pradziejowy, punkt osadniczy ze średniowiecza,

- nr 40/19/75-28 AZP –punkt osadniczy kultury łużyckiej z epoki brązu, punkt osadniczy pradziejowy, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza VII - X w., punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza X-XIII w.

Ponadto teren objęty jest strefą OW ochrony archeologicznej. Powyższe wymagania są opisaną w uchwale w § 7.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, pismem nr WZA 5150.124.2020EOZ z dnia 11.01.2021 r.

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.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni, poprzez określenie min. i max wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się wystąpienia skutków finansowych obciążających budżet gminy.

7) Prawo własności: ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właściciela nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9) Potrzeby interesu publicznego: elementy potrzeby interesu publicznego w planie nie występują.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: teren planu nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

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 i 18 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 zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP dnia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków, oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od do i możliwość składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. W dniu przeprowadzono dyskusję publiczną, na którą nikt nie przybył. Nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i z prognozy oddziaływania na środowisko.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9.

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 ze zgłoszonego wniosku właściciela nieruchomości. Do projektu planu w procedurze składania wniosków nie wpłynęły wnioski indywidualne.

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:** teren posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

· **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** są to tereny aktywności gospodarczej związanej z produkcją i usługami.

· **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu miejscowego planu.

· **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: Nie dotyczy.

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: aktywności gospodarczej związanej z produkcją i usługami, z posiada dobry dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczająco wyposażony w odpowiednie sieci infrastruktury technicznej.

2. 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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, uchwała nr uchwała nr LXXXII/536/14 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 5 listopada 2014 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała pozytywny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika, iż gmina może osiągnąć istotne przychody z tytułu realizacji planu (podatek od nieruchomości).

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta i Gminy Prusice przedmiotowej uchwały.