U z a s a d n i e n i e

**do** **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**w obrębie miejscowości Przerzeczyn - Zdrój**

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2021.741 ze zm.), po przeanalizowaniu ustaleń w/w projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że dokument zawiera następujące propozycje rozstrzygnięć:

**A.** W zakresie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 2** ustawy:

1. **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

1. Dla przedmiotowego obszaru, objętego granicami opracowania obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn Zdrój (publ. Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 74), jednakże ze względu na postulowane zmiany w przeznaczeniu należało wprowadzić stosownie do propozycji zawartych w niniejszym opracowaniu. Aby stało się zadość ogólnym zasadom ochrony ładu przestrzennego oraz wymogom zrównoważonego rozwoju, szczególną rolą opracowania jest powiązanie przedmiotowego obszaru z otoczeniem, zarówno prawnym jak też faktycznym i przestrzennym i tak też zaproponowano w przedkładanym projekcie.

2. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów i zasad kształtowania nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany.

3. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, stosownie do definicji zawartej w art.2 pkt 10 ustawy o p.z.p., w której mowa jest o takim ukształtowaniu przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, prócz innych elementów – także wymagania kompozycyjno – estetyczne, ze względu na specyficzny cel opracowania – jedynie w stopniu niezbędnym określone zostały wymogi.

1. **walorów architektonicznych i krajobrazowych**
   1. Projekt planu miejscowego zapewnia przede wszystkim integrację wszelkich niezbędnych działań podejmowanych w granicach obszaru a także przyległych w celu: zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego a także wymagań ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych. Stosownie do wymaganego zakresu wprowadzono do ustaleń wskaźniki i parametry dla nowej zabudowy na terenie MNU tak, stanowiły kontynuację istniejącego pasma osadniczego wsi Nowa Wieś Niemczańska, przyległego bezpośrednio do granicy obszaru objętego opracowaniem.
   2. Ze względu na położenie w granicach strefy „C: ochrony uzdrowiskowej, plan miejscowy zapewnia niezbędne powierzchnie terenów zielonych i biologicznie czynnych.
2. **ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**
   1. W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:
3. zakazu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
4. nakazu wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania;

4) nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach - w tym obowiązkiem ich wstępnej segregacji;

5) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne;

6) wprowadzenia zakazu zabudowy oraz zadrzewień wzdłuż istniejącego wzdłuż granicy półn-zach. rowu;

7) poszanowanie wymagań, ustalonych w decyzji właściwego organu w zakresie ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody,

oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Zapisy planu miejscowego ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Ustalenia planu miejscowego optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieczyszczonych.

4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu miejscowego wprawdzie występują grunty rolne klasy IV bonitacyjnej, stąd brak konieczności uzyskiwania stosownej zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

* 1. **ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie z mocy prawa. Wszelkie ewentualnie potwierdzone znaleziska podlegają ochronie z mocy przepisów powszechnie obowiązujących.

* 1. **ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

### 1. Planowane ograniczenie ilości negatywnych emitorów do środowiska uzyskano poprzez ustalenie następujących nakazów i zakazów dotyczących m.in. stosowania rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne (z wyłączeniem paliw stałych w postaci węgla kamiennego, brunatnego i koksu), odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

## 2. Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez określenie wymogów dotyczących dostępności z dróg publicznych, przyjęcia rozwiązań gwarantujących przyłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej, itp.

1. **walorów ekonomicznych przestrzeni**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego mają ewidentny wpływ na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury zurbanizowanej z przestrzenią planowanego rozwoju terenów inwestycyjnych, jak i w aspekcie powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wyznaczone tereny zielone oddzielające istniejące i planowane obiekty i urządzenia związane z ujęciem wody korzystnie wpłyną na potencjalne walory wyznaczonych terenów mieszkalno - usługowych.

* 1. **prawo własności**

Po szczegółowej analizie stanu własności należy stwierdzić, że plan miejscowy w pełni zachowuje stan dotychczasowy, nie notuje się ingerencji w stosunki własnościowe w sposób ponadnormatywny – obszar objęty planem stanowi własność komunalną gminy, który w przyszłości może być potencjalnym źródłem dochodu.

* 1. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

*nie występują*

* 1. **potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z wymogami ustawowymi ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz kierunki kształtowania polityki przestrzennej i zasad jej realizacji, jako podstawowy kierunek działania wskazując ochronę interesu publicznego, w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni publicznej i troskę o przestrzenie publiczne. W publikacjach podkreśla się również, że: *"Interes publiczny obejmuje również eliminowanie strat ekonomicznych, zwłaszcza ryzyka nieuzasadnionego marnotrawienia przestrzeni i nieracjonalnego zużycia zasobów środowiska, co winno być gwarantowane poprzez respektowanie szeroko rozumianego ładu przestrzennego jako atrybutu konstytucyjnie gwarantowanego rozwoju zrównoważonego"*.

Kategoria interesu publicznego obejmuje prawie wszystkie okoliczności wymienione w tym przepisie, poza prawem własności, to bowiem jest, gdy idzie o własność prywatną, nierozerwalnie związane z kategorią interesu prywatnego.

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym (art.7 pkt 1) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, m.in. w zakresie zaopatrzenia w wodę jest zadaniem własnym gminy i stanowi cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Można zatem stwierdzić, że przedmiotowy projekt planu miejscowego rozstrzyga o wszystkich aspektach mających ogólny wpływ na interes publiczny, o czym także jest mowa w poszczególnych tezach niniejszego uzasadnienia. Jednakże, że względu na stwierdzony charakter własności nieruchomości objętych planem i brak wyznaczonych przestrzeni publicznych – dokument planistyczny nie formułuje ustaleń odnoszących się w sposób szczególny do interesu publicznego.

* 1. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, również dla terenów rozwojowych przeznaczonych pod zainwestowanie, nie wprowadza zakazów dotyczących lokalizacji urządzeń służących rozwojowi sieci szerokopasmowych.

* 1. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowana przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Niemcza oraz ogłoszeniem umieszczonym w miejscowej prasie, a także na stronie internetowej Urzędu, w których poinformowano o możliwości składania wniosków w sprawie (obwieszczenie i ogłoszenie prasowe: zbieranie wniosków do dnia 01 marca 2021 r.).

* 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 w/w ustawy, analogicznie jak wyżej za pośrednictwem obwieszczenia, ogłoszenia i strony internetowej, poinformowane zostanie społeczeństwo o planowanym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą środowiskową w celu zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, oraz o możliwości składania uwag w sprawie (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: ……………, zbieranie uwag do dnia…………...).
  2. Kolejne fazy sporządzania zostaną przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p.
  3. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przebieg sporządzania projektu planu miejcowego i przeprowadzania związanych z nim procedur jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania.

* 1. **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan miejscowy przeznacza niewielki procent powierzchni obszaru objętego planem na cele rozwojowe z zakresu mieszkalnictwa indywidualnego z jednoczesną rozbudową gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone. Ze względu na położenie obszaru w strefie wiejskiej, plan miejscowy dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

**B.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono je w sposobie rozpatrzenia wniosków. Sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu miejscowego został określony w dokumencie planistycznym pn. Rozpatrzenie wniosków złożonych do sporządzanego projektu planu. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

* + 1. Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:
       1. rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
       2. wyznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie, z uwagi na ich bezpośrednie powiązanie z istniejącą zabudową wsi Nowa Wieś Niemczańska, pozwoli na racjonalne i ekonomiczne zaopatrzenie planowanych terenów w infrastrukturę techniczną,
       3. w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących. Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym nie narusza ustaleń zawartych w funkcjonujących planach miejscowego na terenach przyległych, które zachowują swoje przeznaczenie rolnicze bądź mieszkaniowe wsi. Obszar „Wzgórz Niemczańskich” objęty ochroną z mocy przepisów odrębnych nie sąsiaduje z obszarem objętym niniejszym opracowaniem.
    2. Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego, których bilans nakładów i dochodów prognozowanych w czasokresie podanym w prognozie jest ujemny, jednak w wyniku ustaleń określonych w planie miejscowym należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpi wzrost wpływów finansowych z tytułu sprzedaży gruntów oraz w konsekwencji także powstałych w wyniku realizacji planu budynków i nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,

**C.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowym planie miejscowym:

1. kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
2. nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transport zbiorowy,

W kwestii zgodności przyjętych w planie rozwiązań z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy stwierdza się, że wnioski o dokonanie zmian w obowiązującym dokumencie planistycznym nie funkcjonowały w dacie przyjmowania stosownej „Oceny….”, dodać zaś należy, że przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Niemcza”.

Przeprowadzona Ocena studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza przyjęta Uchwałą …………. Rady Miejskiej w Niemczy z dnia ……….., nie wskazała na potrzebę przeprowadzenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano wnioski w sprawie sporządzenia zmiany obowiązującego planu, których przesłanki uwzględniono w planie miejscowym i potwierdzono, że nie naruszały one ustaleń studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego stworzy podstawę prawną do lokalizowania inwestycji w nim dopuszczonych, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój terenu oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

**D.** Procedura opiniowania i uzgadniania projektu MPZP

Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego wpłynęła opinia od TAURON Dystrybucja, zawierająca uwagi do tekstu uchwały. Ze względu na charakter wnioskowanych uwag, uwzględnienie których spowodowałoby przekroczenie kompetencji gminy w zakresie stanowienia prawa miejscowego, bądź naruszenie przepisów szczególnych zakazujących wprowadzania regulacji zawartych w aktach wyższego rzędu, nie zostały one uwzględnione.

Postanowieniem (O.WR.Z-3.438.28.2021.js.1) z dnia 28. 04. 2021 Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad odmówiła uzgodnienia przedłożonego projektu planu miejscowego, uzasadniając to bliskością skrzyżowania o ograniczonej widoczności. Lokalizacja na obszarze zabudowy mieszkaniowo – usługowej w sposób znaczący wpłynie na stan bezpieczeństwa na drodze krajowej. Gmina złożyła zażalenie na podjęta decyzją, uzasadniając to wcześniejszą pozytywną opinią GDDKiA do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Niemcza, które to Studium uwzględniało teren mieszkaniowy wzdłuż drogi DK8. W wynika zażalenia organ dróg krajowych i autostrad ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, wskazując jednocześnie warunki, jakie należy spełnić, by móc uzyskać pozytywne stanowisko organu.

W związku z powyższym gmina dokonała stosownej korekty projektu planu miejscowego rezygnując z przeznaczenia części obszaru na cele mieszkaniowo - usługowe i ponowiła czynności wynikające z art. 17 pkt 6 b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy Niemczy