

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 2022 r., 503 ze zm.)

Podstawę do opracowania zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozwadza stanowiła uchwała Nr XLVIII/384/2022 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozwadza.

Celem zmiany jest korekta wskaźników zabudowy zgodnie z wnioskiem istniejącego na terenie przedsiębiorstwa

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) przedstawia się:

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

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wprowadzona zmiana dotyczy jednego terenu produkcyjnego w zakresie wskaźników zabudowy, w tym ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy do 30 m, czyli do wysokości dopuszczanej na terenie maksymalnej wysokości elementów technologicznych, takich jak ,maszty, kominy, suwnice. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy, zgodna jest z przepisami odrębnymi. Teren, którego dotyczy zmiana planu położony jest w wydzielonej strefie zabudowy produkcyjnej, poza układem zabudowy osadniczej wsi. Wprowadzona zmiana nie wpływa na ustalone w obowiązującym planie wsi Rozwadza regulacje zapewniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wsi Rozwadza.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wprowadzona zmiana dotyczy jednego terenu produkcyjnego w zakresie wskaźników zabudowy, w tym ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy do 30 m, czyli do wysokości dopuszczanej na terenie maksymalnej wysokości elementów technologicznych, takich jak ,maszty, kominy, suwnice. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy, zgodna jest z przepisami odrębnymi. Teren, którego dotyczy zmiana planu położony jest w wydzielonej strefie zabudowy produkcyjnej, poza układem zabudowy osadniczej wsi. Wprowadzona zmiana nie wpływa na ustalone w obowiązującym planie wsi Rozwadza regulacje zapewniające zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wsi Rozwadza.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Zmiana planu nie wprowadza korekt w zakresie wymagań ochrony środowiska. Zmiana planu nie wymaga 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:** Na terenie, którego dotyczy zmiana planu nie znajdują się obiekty budowlane ujętych w gminnej ewidencji zabytków, znajdujące się w rejestrze zabytków oraz nie występują stanowiska archeologiczne.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** zmiana planu nie wpływa na ustalone w obowiązującym planie

regulacje z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

- 6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Zmiana planu wynika z wniosku istniejącego na terenie przedsiębiorstwa i związana jest z potrzebą modernizacji stosowanej technologii istniejących obiektów i budynków. Wskutek realizacji zmiany 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 nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną.
- 7) **Prawo własności:** Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.
- 8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego:** Zmiana planu nie wpływa na potrzeby interesu publicznego.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren zmiany planu położony jest przy istniejących ciągach 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. Wszystkie czynności udokumentowano.
- 13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Zmiana planu dotyczy terenu zabudowy produkcyjnej, nie wpływa na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 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:** Zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków inwestora prowadzącego działalność na terenie. Zmiana 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 i infrastruktury technicznej.
- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** zmiana planu nie dotyczy terenów mieszkaniowych.
- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** nie dotyczy przedmiotu zmiany 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:** zmiana planu dotyczy wskaźników zabudowy w terenie przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i już częściowo zabudowanym.
 - 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:** zmiana planu dotyczy wskaźników zabudowy w terenie przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i już częściowo zabudowanym.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy.