

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 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brusiek przy ul. Kościelnej** stanowiła Uchwała Nr 297/XXZII/2016 Rady Gminy Koszęcin z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brusiek przy ul. Kościelnej.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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 zapisy projektu planu miejscowego w § 6 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz szczegółowe ustalenia § 5 określające m.in. funkcje terenu, zgodną z zasadami urbanistyki, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, pow. zabudowy wynikają z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8 zasady kształtowania krajobrazu oraz szczegółowe ustalenia § 5 i § 6 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, pow. zabudowy wynikają 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 § 7 i 8 określających 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 i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren znajduje się poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską oraz nie występują w jego granicach obiekty zabytkowe lub udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jak również § 6 ust. a stanowiącym, iż uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Określenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

7) **Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza prawa własności zarówno właściciela 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza prawa własności.

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. Plan nie wymaga wprowadzenia na działce terenów do realizacji celów publicznych.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, w układzie zabudowy wsi. Nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12 określający 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 obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i na BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu planu do publicznego wglądu i możliwość składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną.

13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12. Teren położony w zwartym układzie wsi w którym nie identyfikuje się problemów z zaopatrzeniem w wodę.

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, podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły również uwagi. Złożone przez organy opiniujące i uzgadniające wnioski do planu zostały uwzględnione. Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zostały złożone żadne uwagi. Przeznaczenie przedmiotowego terenu na zabudowę mieszkaniową 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:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego. Teren położony jest w wykształconym układzie wsi.

- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren zlokalizowany jest w obrębie wsi i posiada dostęp do komunikacji publicznej obsługującej wieś.
- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Teren położony poza ciągami komunikacyjnymi w tym również komunikacji pieszej, zapisy planu nie ograniczają funkcjonowania układu potencjalnych ciągów pieszych i rowerowych w strukturze wsi a zapisy planu dopuszczają możliwość wprowadzenia ciągów pieszych i rowerowych.
- **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:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi w granicach jednostki osadniczej oraz uzupełnia istniejącą zabudowę.

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:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi w granicach jednostki osadniczej oraz uzupełnia istniejącą zabudowę.

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

Plan zgodny jest z uchwałą Nr 228/XXV/2016 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na budżet. Z sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika, iż gmina może osiągnąć przychody z tytułu realizacji planu. Dochody do osiągnięcia mogą powstać w skutek realizacji inwestycji łączącej się ze wzrostem podatku od nieruchomości w tym od budynków. Prognozowane inne potencjalne dochody związane są z opłatami planistycznymi i opłatami od czynności cywilno – prawnych, ponieważ warunkiem takiego dochodu jest sprzedaż nieruchomości, prawdopodobieństwo zaistnienia tego dochodu jest niskie, dochód ten jest praktycznie niemożliwy do osiągnięcia. W związku z niewielką powierzchnią obszaru opracowania planu, wzrost podatku od nieruchomości jest niewielki i w skali roku nie ma istotnego wpływu na budżet gminy. Projekt planu nie powoduje kosztów obciążających budżet gminy. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Koszęcin przedmiotowej uchwały.