

## UZASADNIENIE

### sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Wierzchlas wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 26, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w par. 31;
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 27, ustalając zasady ochrony środowiska i przyrody;
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w par. 27, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu;
- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości;
- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa;
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 36, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości;
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 36, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;
- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 36, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Wierzchlas wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz złożone wnioski,

- w granicach jednostek osadniczych o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Wierzchlas jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą nr XIII/94/2015 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 29 grudnia 2015 roku, ze względu na opracowanie planu miejscowego na obszarze, na którym dotychczas obowiązujący plan miejscowy uznano za częściowo nieaktualny.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Wierzchlas wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. Tereny w granicach opracowania planu miejscowego przeważnie posiadają dostęp do dróg oraz do infrastruktury technicznej, w związku z tym nie wymagają znaczących nakładów finansowych na uzbrojenie terenów pod zabudowę. W wyniku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, opłaty od czynności cywilnoprawnych, a także w związku ze wzrostem podatku od nieruchomości.