

## UZASADNIENIE

### **sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki na obszarze wsi Bodzanów i Nowy Świętów, w rejonie zakładu Malta-Decor sp. z o.o. wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

**1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 5, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w par. 12-13 i 15.**

Wprowadzono takie zapisy jak dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek. Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi wewnętrznej 1KDW oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy obszaru objętego planem na części jej przebiegu. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla poszczególnych terenów zabudowy ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

**2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 6, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody i w par. 16 ustalając tereny zieleni urządzonej ZP.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Ze względu na lokalizację w granicach planu miejscowego korytarza ekologicznego rzeki Biała Głuchołaska wprowadzono nakaz zachowania jego ciągłości w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS. Wprowadzono tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP i ustalono dla nich nakaz utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia zieleni urządzonej o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcjach ekologicznej i krajobrazowej, w postaci wielopiętrowego, szczelnego pasa zieleni wysokiej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 50% udziałem gatunków zimozielonych.

**3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w par. 10, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych w strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

**4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy. Wzięto także pod uwagę plany

rozwojowe właściciela większości nieruchomości w granicach planu miejscowego – zakładu Malta-Decor sp. z o.o.

**5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

**6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 11, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie działalności produkcyjnej na terenie objętym planem miejscowym.**

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej na terenie objętym planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest częściowe powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią gminy Głucholazy.

**7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 11, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

**8. 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.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

**9. 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.**

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

**10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 11, ustalając zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, z dopuszczeniem poboru wody z cieków wodnych.**

Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody z sieci wodociągowej z możliwością jej rozbudowy oraz z indywidualnych ujęć wody, z dopuszczeniem poboru wody z cieków wodnych. Zaopatrzenie w wodę na cele ludności ma na tym terenie znaczenie marginalne ze względu na charakter terenu jako obszaru o funkcji produkcyjnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki na obszarze wsi Bodzanów i Nowy Świątów, w rejonie zakładu Malta-Decor sp. z o.o. wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- bazujących na istniejącej zabudowie o zbliżonych funkcjach,

- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki na obszarze wsi Bodzanów i Nowy Świątów, w rejonie zakładu Malta-Decor sp. z o.o. jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą nr XLIII/443/14 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza w rozdziale 11 zakłada sporządzenie planów miejscowych na terenach zainwestowanych dotychczas nimi nie objętych.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki na obszarze wsi Bodzanów i Nowy Świątów, w rejonie zakładu Malta-Decor sp. z o.o. wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z potencjalnej opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości gminnych oraz opłaty cywilnoprawnej. Nie przewiduje się wzrostu wydatków z budżetu gminy będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego, gdyż nie przewiduje się wykupu nieruchomości na cele publiczne ani realizacji infrastruktury technicznej i systemów komunikacyjnych przez Gminę Głuchołazy. Tereny w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowego mają możliwość skomunikowania oraz posiadają dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiając jej rozbudowę na obszar całego planu miejscowego.