**UZASADNIENIE**

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

**1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXIV/135/16 Rady Gminy Srokowo z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra. Plan obejmuje tereny niezabudowane przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Srokowo pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie miejscowości Sówka. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył 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. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

**2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy Srokowo podjęła Uchwałę nr XX/99/16 z dnia 31 marca 2016 roku. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Srokowo.

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Uzasadnieniem dla zmiany funkcji projektowanej zabudowy był brak zainteresowania inwestorów miejscowych i z zewnątrz na zainwestowanie wyłącznie w funkcję turystyczną, która wiąże się z wysokimi nakładami, a z reguły efekty ekonomiczne takiej inwestycji widoczne są dopiero po rozwoju gospodarczym terenów sąsiednich.

Pewna stagnacja w rozwoju gminy wynika głównie z sytuacji gospodarczej w województwie, gdzie znaczna ilość terenów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie gruntów rolnych znacznie ogranicza rozwój przestrzenny. Wnioskowany teren pod zabudowę wielofunkcyjną (mieszkalna usługowa i produkcyjną) pozwala na, postawienie hipotezy, że znajdą się tu nowe miejsca pracy oprócz zabudowy mieszkalnej, w usługach dla ludności czy drobnego rzemiosła oraz usługach związanych z turystyką.

Atrakcyjność terenu projektowanego pod zabudowę polega na sąsiedztwie kompleksów leśnych i terenów o wysokich walorach przyrodniczo krajobrazowych oraz niewielka odległość (2,2 km) od miejscowości Srokowo, z którą powiązana jest drogą gminną publiczną. Dodatkowo w tym kierunku będzie realizowane uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Z uwagi na korzystniejsze do nowego zainwestowania grunty rolne (mniej gruntów III klasy) będzie to kierunek rozwoju przestrzennego miejscowości Srokowo.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować wzrost dochodów gminy z podatków od nieruchomości, oraz z innych dochodów związanych z realizacją zabudowy.

Prognozowany wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze w wyniku uchwalenia planu miejscowego umożliwi pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej w kwocie do 110 990 zł.

Należy jednak podkreślić, że kwota ta możliwa jest do pozyskania jedynie w przypadku sprzedaży wszystkich gruntów objętych analizą. W rzeczywistości sprzedaż gruntów w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie mniejsza.

Wpływy budżetowe Gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej wybudowanych budynków na terenie objętym analizą w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą wynieść rocznie w zależności od czasu realizacji i wielkości zrealizowanej powierzchni użytkowej od 131 990 zł do 440 080 zł. Wynika to z uwarunkowań zewnętrznych realizacji inwestycji.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.