

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR...../...../.....
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w
Masłowie, gmina Rawicz**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz sporządzony został na podstawie uchwały nr L/572/18 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz.
3. Projekt planu obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Masłowo, ograniczony ulicami: Ślaską, Działkową, Bocianią oraz Żniwną, o powierzchni około 57,5 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz przyjętego uchwałą nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. z późn. zm.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz przystąpiła uchwałą nr L/572/18 z dnia 25 kwietnia 2018 r. do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz. Burmistrz Gminy Rawicz obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej. Wszystkie wnioski od instytucji oraz osób prywatnych zostały rozpatrzone pozytywnie.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rawiczu oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony. W dniu r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od r. do r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Rawicz. W dniu r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego ~~wpłynęły~~^{nie wpłynęły} uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Gminy Rawicz.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, *a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;*

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, *a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;*

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, *a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;*

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez wprowadzenie w dominującej części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejących terenów zabudowy zagrodowej, wraz z niezbędną obsługą usługową.

- **prawo własności;**

poprzez *zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);*

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdných skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania, także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Rawicz, zgodnie z art. 32 ust. 2, nie została sporządzona w okresie przygotowania przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowiąć będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją nowych dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg publicznych, przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oraz bilansowanie się w najbliższych latach planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.