

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Miejskiej w Morawicy

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obrębów ewidencyjnych: Morawica, Wola Morawicka i Chałupki – część I obejmująca działki nr ew. 343/17, 343/23, 343/24, 343/26 i 343/27 położone w obrębie geodezyjnym Morawica

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica" oraz Uchwały XLV/444/22 z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVIII/236/16 Rady Gminy Morawica z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych: Morawica, Wola Morawicka i Chałupki”, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje obszar działek nr ew. 343/17, 343/23, 343/24, 343/26 i 343/27 położonych w obrębie geodezyjnym Morawica wyznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie terenów przeznaczonych dla funkcji usługowej. Teren w przeważającej części jest terenem usługowym oraz zielenią publiczną.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki objęte planem przewidziane są już pod funkcje usługowe oraz zieleni parkowej.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest poszerzenie funkcji usługowej oraz wprowadzenie terenu placu publicznego dla opracowywanego terenu.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2023 poz. 1336 z późn. zm.).

Ustalono, że zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód ww/w strefach będzie się odbywało zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 poz. 1478 z późn. zm.).

Na terenie objętym planem nie występują tereny leśne oraz rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie objętym planem wskazuje się obiekty do zachowania i ochrony wpisane do Rejestru Zabytków oraz obszary objęte ochroną konserwatorską.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej,

przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarze objętym planem wskazano obszary przestrzeni publicznej.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Burmistrz Miasta i Gminy Morawica przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od2023 r. do2023 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 2023 r. oraz zbieranie uwag do dnia 2023 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Morawica uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr Rady Miejskiej w Morawicy z dnia

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową mieszkaniową, usługową, produkcyjną oraz korekta układu komunikacyjnego. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Opracowany projekt planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Można spodziewać się wzrostu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ wyznacza się nowe tereny pod zabudowę usługową i produkcyjną. Tym samym należy przyjąć także, że będzie wzrastał dochód z tytułu opłaty planistycznej.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.