**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr ……/……/2022 Rady Gminy Bralin z dnia …........ 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem**

Rada Gminy Bralin podjęła w dniu 6 kwietnia 2020 r. uchwałę nr XIX/127/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 397 ha, jest położony wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem.

Niewielka część obszaru objętego planem jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 551 i części dz. nr ew. 552 w Bralinie, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Bralin nr XXIV/121/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r. Obszar przeznaczony jest na użytki rolne. Dla pozostałej części obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Bralin nr XXI/103/2012 z dnia 2 kwietnia 2012 r., w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny rolnicze, teren wód powierzchniowych stojących, teren zabudowy usługowej – usług publicznych i tereny zabudowy zagrodowej. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

1. zasad kształtowania krajobrazu;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach, wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy; oraz ustalenie zakazu zabudowy, która mogłaby naruszyć ekspozycję zespołu Sanktuarium
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz objęcie ochroną stanowisk archeologicznych
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;
5. walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
6. prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
8. potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
10. 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 obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Wójt Gminy Bralin uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Możliwość lokalizacji zabudowy została ograniczona do terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, terenu Sanktuarium, terenów rolniczych, które zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów stanowią użytki sklasyfikowane jako B-R oraz terenu objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie na przeważającej części obszaru zakazu lokalizacji zabudowy, a jednocześnie poszerzenie istniejących dróg powiatowych o klasie zbiorczej
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie planu nie dopuszczono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez poszerzenie dróg publicznych klasy zbiorczej do szerokości, przewidzianej w przepisach szczególnych i odrębnych (poszerzenie jednostronne o 10 m od istniejącej osi drogi)
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - w projekcie planu dopuszczono lokalizację nowej zabudowy jedynie na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej, terenie Sanktuarium, terenach rolniczych, które zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów stanowią użytki sklasyfikowane jako B-R oraz na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Granice obszaru objętego planem wyznaczono w taki sposób, aby jak najpełniej chronić unikatowy zespół w Gminie Bralin, to jest Sanktuarium Maryjne „Na Pólku”.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Bralin w dniu 27 września 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXVIII/277/2018 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami tego dokumentu.

**Procedura sporządzenia planu**

Wójt Gminy Bralin po podjęciu przez Radę Gminy Bralin uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

1. ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
2. zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
3. sporządził projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
4. sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
5. wystąpił o:
6. opinie o projekcie planu do:

* gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
* wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
* regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
* właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
* właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska
* właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
* starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
* zarządcy sieci elektroenergetycznej

1. uzgodnienie projektu planu z:

* wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
* organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
* właściwym zarządcą drogi,
* właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
* właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
* właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
* zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
* dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

1. stwierdził, że nie ma potrzeby uzyskania zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
2. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień:

a) wprowadził numerację stanowisk archeologicznych, zgodnie ze stanowiskiem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

b) częściowo uwzględnił uwagi, zawarte w opinii Energa Operator Oddział w Kaliszu, w tym między innymi skorygował zapisy, dotyczące stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wprowadził zapisy, wyłączające stosowanie części ustaleń dla zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej,

1. ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
2. wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
3. rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 9, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
4. wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9, a następnie ponowił uzgodnienia oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;
5. przedstawił radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

**Wnioski dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem”**

Ocena oddziaływania na środowisko na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko jest utrudniona. Projektowany dokument nie przedstawia konkretnych założeń i warunków prowadzenia inwestycji, a jedynie projektowane zagospodarowanie terenu. Mając to na uwadze na etapie opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustalenia projektu mpzp omówiono na poziomie szczegółowości zgodnie z obecnym stanem wiedzy. W strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko na etapie niniejszej Prognozy oceniono potencjalne oddziaływania, jakie mogą wystąpić w związku z ustalonymi przeznaczeniami. Strategiczna ocena oddziaływania uwzględnia aktualny sposób użytkowania terenu, stan zagospodarowania terenu oraz powierzchnię poszczególnych przeznaczeń, a także walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz inne ważne z punktu widzenia ochrony środowiska elementy.

W wyniku analizy założeń projektu mpzp na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko nie stwierdzono znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 m.in. obszaru Natura 2000 „Wspólnota Baranów”. W dokumencie przedstawiono potencjalne oddziaływanie na pozostałe komponenty tj. różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta, obszary chronione, powierzchnię ziemi i krajobraz, wody powierzchniowe i podziemne, powietrze atmosferyczne i klimat, klimat akustyczny, zabytki, dobra materialne, zdrowie i warunki życia ludzi, jakie może wystąpić w związku z realizacją przyjętych założeń.

Na etapie opracowania niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono potencjalne oddziaływanie na powierzchnię ziemi, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, zasoby naturalne, ludzi, faunę i florę jakie może wystąpić w związku z projektowanym przeznaczeniem i realizacją inwestycji. Zidentyfikowano potencjalne oddziaływania o charakterze pozytywnym lub negatywnym, stałym lub chwilowym, krótkoterminowym lub długoterminowym,

**Wnioski dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem”.**

1. Projekt planu nie prowadza żadnych nowych inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Rentę planistyczną przyjęto w następujących wysokościach:
3. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM, 13R - …%.
4. dla pozostałych terenów - 1%.
5. Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.