

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Bledzew**  
**z dnia ..... r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z założeniami Studium gminy Bledzew.

W chwili obecnej w granicach analizowanego obszaru obowiązują dwa plany miejscowe: uchwała Nr XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r. „w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Bledzew” oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo przyjęty uchwałą Nr LIII/394/06 z dnia 25 października 2006 r.

Zgodnie z uchwałą Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Długie w obrębie ewidencyjnym Chycina obszar objęty planem obejmuje grunty o powierzchni około 110 ha znajdujące się na zachód od brzegu Jeziora Długie, przy drodze powiatowej pomiędzy miejscowościami Chycina i Zamostowo, przy granicy z gminą Międzyrzecz.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.

W studium znajdują się następujące zapisy wpływające na możliwość stosowania elastycznych rozwiązań w planie miejscowym:

- „granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie w celu dostosowania linii rozgraniczających do granic własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego”,

- dopuszcza się „zachowanie istniejącego zagospodarowania” w każdym terenie funkcjonalnym wyznaczonym w studium.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** przeanalizowano i uwzględniono w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy i kolorystyki dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez szereg zapisów, w tym:

- zapewnienie ochrony terenów i obiektów chronionych na podstawie ustawy o *ochronie przyrody*,
- analizę zasobów w opracowaniu ekofizjograficznym oraz zapisy prognozy wpływu ustaleń planu na środowisko,
- regulację zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
- ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej,

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny leśne. Tereny rolnicze zostaną przekształcone w kierunkach zgodnych z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniają zewidencjonowane na Archeologicznym Zdjęciu Polski stanowiska archeologiczne. Obiekty zostały wskazane na rysunku planu i podlegają ochronie konserwatorskiej. Dodatkowo w uchwale zamieszczono zapis, iż przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów wg przepisów odrębnych. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar planu do odpowiedniej strefy.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy oraz terenów publicznych.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach całego planu
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa** w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
  - ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

- ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej dn. .... r.,
  - zorganizowaniu w dniu ..... r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez sieć wodociągową
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu prywatnego i publiczne.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni oraz zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:
- wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
  - wprowadzanie nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
  - utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - minimalizację transportochłonności terenu,

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bledzew, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXIV/213/21 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 27 kwietnia 2021 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na swoje właściwości, zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Plan uzyskał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Wójt

Gminy Bledzew zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawił Radzie Gminy w Bledzewie projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.