

**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 aktualizacja i doprecyzowanie zasad obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych, położonych przy drodze powiatowej.

W chwili obecnej w granicach analizowanego obszaru obowiązuje uchwała Nr XXXIV/288/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/336/22 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy drodze 1341F w obrębie Chycina obszar objęty planem obejmuje grunty o powierzchni około 3,9 ha znajdujące się przy drodze powiatowej 1341F pomiędzy miejscowościami Chycina i Zamostowo.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.
- 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
  - zorganizowaniu w dniu dyskusji publicznych 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 oraz możliwość realizacji ujęć indywidualnych
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** jest zapewnione ze względu na niewielką skalę planu która nie generuje konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym
- 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 Bledzewo.

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

Ze względu na swoje właściwości i zakres, realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres wpływu na 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. 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.