

UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Gminy Trzebieł
z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bronowice, Gmina Trzebieł

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Trzebieł jest wynikiem realizacji Uchwały nr XXXV/204/2022 Rady Gminy Trzebieł z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bronowice, Gmina Trzebieł, zwana dalej planem.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, komunikację drogową wewnętrzną oraz zieleni naturalną.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanej planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Trzebieł, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebieł. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, po uchwaleniu zmiany studium jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Gminy Trzebieł o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Starosta Żarski postanowieniem nr WBO.644.2.2023 z dnia 12.04.2023 r. zwrócił uwagę na zapis dotyczący przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu został skorygowany tak, aby jego zapisy nie budziły wątpliwości.

Projekt planu został zmieniony w zakresie wskaźników zabudowy w celu dostosowania zapisów do Studium, a następnie ponownie wysłany do uzgodnienia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr ZN.5150.56.2023 z dnia 9.06.2023 r. odmówił uzgodnienia projektu planu. Projekt został zmieniony zgodnie z warunkami zawartymi w postanowieniu, a następnie ponownie przekazany do uzgodnienia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.).

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu r. Do wyłożonego projektu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Trzebieł.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze planu. Obszar planu miejscowego w całości został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz terenami projektowanej obsługi komunikacyjnej. Parametry zabudowy dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach, mając na względzie położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Pól Bronowickich, wpisanych do rejestru zabytków pod numerem L-58 i stanowiących integralną część Parku Mużakowskiego.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubuskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W zakresie wymagań ochrony środowiska, krajobrazu i przyrody uwzględniono położenie obszaru objętego planem w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa”.

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. *Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego* Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu*. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, który został uzupełniony o komunikację dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania leży na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Bronowice i w granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełniania istniejącej zabudowy wsi Bronowice. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Trzebiel nie sporządzała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje.....

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bronowice, Gmina Trzebiel jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebiel oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Trzebiel uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bronowice, Gmina Trzebiel za uzasadnione.