

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .../.../24 RADY GMINY ZABÓR z dnia ..... 2024 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w obrębie Czarna, gm. Zabór**

*(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór, sporządzony został na podstawie uchwały Nr LI.354.2023 Rady Gminy Zabór z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór.

Zgodnie ze wskazaniem przytoczonej uchwały intencyjnej zasięg ustaleń projektu planu miejscowego dotyczy obszaru o powierzchni 19,11 ha. Obszar opracowania obejmuje teren w granicach działki nr 4/3, położonej przy ul. Bocianiej w miejscowości Czarna. Plan miejscowy obejmuje teren niezagospodarowany, porośnięta zielenią nieurządzoną oraz częściowo użytkowany. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki z domami w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej. Od strony zachodniej i południowej działki znajduje się kompleks lasu Nadleśnictwa Przytok. Do terenu objętego planem przylega droga częściowo utwardzona - asfaltowa (ul. Bociania), która zapewnia obsługę komunikacyjną terenu.

W obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny może się odbywać w oparciu o decyzje zabudowy i zagospodarowania terenu.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Bocianiej w miejscowości Czarna, jest przeznaczenie działki objętej planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z wyznaczeniem infrastruktury komunikacyjnej oraz terenów przyszłych placów zabaw i rekreacji, zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego spowodowane jest chęcią doprowadzenia do racjonalnego zagospodarowania i zabudowy nieruchomości, które daje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021. poz. 2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Plan został opracowany w skali 1: 1000, na mapie zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej: licencja nr GG-I.6642.1766.2023\_0809\_CL1 ze Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze.

**W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu; uwzględniono wykształconą strukturę oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wykorzystanie do obsługi terenu istniejącej – ul. Bocianiej;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu; projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu zostanie dostosowana do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących krajobraz;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,
  - b) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) kwalifikację terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się z uwagi na brak uwarunkowań w tym zakresie;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymogów dotyczących ochrony przeciwpożarowej w aspekcie zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez koncentrację i intensyfikację zabudowy oraz racjonalne wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zaborze, tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie odpowiednio o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
  - b) możliwości składania wniosków,
  - c) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
  - d) dyskusji publicznej,
  - e) możliwości składania uwag,
  - f) możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Lubuskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy**, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Projekt planu został poddany weryfikacji w trakcie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski. Wniosek właścicieli nieruchomości wpłynął przed rozpoczęciem procedury planistycznej i zainicjował prace nad planem miejscowym. Wpłynęło natomiast 6 wniosków od zawiadomionych instytucji.

*Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r. W dniu 25 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W ustalonym terminie do dnia 9 lutego 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do wyłożonego projektu planu uwag nie zgłoszono.*

Zgodnie z wymaganiami 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:

- uzgodniono zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania i uzgodnienia.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór., której celem było podsumowanie stanu środowiska, i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

- Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór., określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez koncentrację, intensyfikację zabudowy oraz możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej, jak również wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

#### **Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, jednak będzie to zadanie przyszłych inwestorów lub właścicieli terenu.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdziła konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym studium lub sporządzenia nowego studium. Stwierdzono również potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Również ze względu na potrzeby, które ujawniły się po przyjęciu analizy przez Radę, konieczne było opracowanie niniejszego planu miejscowego.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy, dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, uchwalonego uchwałą Nr nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym opracowaniem.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czarna (dz. nr 4/3).