

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr/...../2021
RADY GMINY GŁOGÓW
z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obrębu Serby**

Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, sporządzony został na podstawie uchwały nr XX/166/2020 Rady Gminy w Głogowie z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów przyjętego uchwałą nr III/15/2018 z dnia 12 grudnia 2018r. przez Radę Gminy w Głogowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 - tekst jednolity z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Głogowie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Opracowanie planu ma na celu przeznaczenie części gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz doprowadzenia do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów części terenów usługowych znajdujących się wzdłuż drogi krajowej nr 12.

Planuje się zmianę przeznaczenia części działek rolnych położonych przy ul. Sławskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana ma na celu uzupełnienie istniejącej zabudowy, która powstaje wzdłuż ul. Sławskiej w Serbach.

Dodatkowo planuje się dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów usługowych położonych i in. przy drodze krajowej nr 12 w Serbach. Zmiana na celu doprowadzić do zgodności planu miejscowego z aktualnym zagospodarowaniem działki i zgodnością ze Studium.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Serby oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.;

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych – dopuszczając zabudowę usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów;

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Część obszaru objętego planem wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, grunty posiadają klasoużytek „RIIIb”; pozostałe grunty nie są objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W zakresie potrzeb 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.

5) W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszarów położonych w granicach planu. Projekt planu miejscowego zostanie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez ustalenie funkcji terenów zgodnie z wnioskami inwestorów i właścicieli terenów, zgodnie z wydanymi decyzjami wżitz oraz poprzez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) Z uwagi na wyposażenie obszarów w podstawową infrastrukturę techniczną oraz kontynuację faktycznego zagospodarowania, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu; jednocześnie ustalenia dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

10) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 10 wniosków od instytucji,

b) z ustaleniami planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko można się zapoznać w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 22 kwietnia 2021 r. do 14 maja 2021 r. *W dniu 14 maja 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 31 maja 2021 r., złożonouwag do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*

c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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.

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

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego będzie miało prawdopodobnie będzie pozytywne skutki finansowe dla gminy. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona. Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni mieszkalnych oraz obiektów usługowych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło długotrwałych wpływów z tytułu podatku, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji. Niezależnie od wyliczeń, istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;
- 2) W przypadku niniejszej planu miejscowego może zachodzić konieczność poniesienia niewielkich nakładów na rozbudowę komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Głogów zatwierdzona została uchwałą Rady Gminy Głogów nr z dnia roku.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Głogowie;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2021 r. do 14 maja 2021 r. W dniu 14 maja 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 31 maja 2021 r., złożonouwag do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Głogów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Głogów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiący załącznik nr 4.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Głogów uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, jest uzasadnione.