

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Szczyglice, gm. Głogów**

**1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu Planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Szczyglice, gm. Głogów, zwany dalej „*projektem Planu*”, został zainicjowany uchwałą Nr XXXIV/273/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. Projektem Planu objęto obszary niezabudowane z przewagą gruntów rolnych. Obszar przedstawiony na załączniku nr 1 do projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego (rysunek planu) obejmuje tereny otwarte, niezabudowane, położone w sąsiedztwie terenów zainwestowanych miejscowości Szczyglice. Na obszarze objętym projektem Planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Do opracowywania projektu Planu przystąpiono przede wszystkim w celu ochrony gruntów rolnych, a w szczególności dużych kompleksów użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz terenów leśnych.

**2. Główne ustalenia projektu Planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).**

Projekt Planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie Planu uwzględniać pełen zakres ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie Planu nie określono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów zabudowy;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-4 i 4b-10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt Planu przede wszystkim umożliwi racjonalną ochronę terenów otwartych. W związku z tym w projekcie Planu wydzielono pięć kategorii terenów, którym przypisano określone przeznaczenia. Tym samym wskazano:

- tereny dla użytkowania rolniczego (oznaczone symbolem „**R**”);
- tereny dla lasów („**ZL**”);
- tereny dla wód powierzchniowych („**WS**”);
- teren dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej („**IT**”);
- teren dla drogi publicznej klasy zbiorczej („**KDZ**”);
- teren dla drogi publicznej klasy dojazdowej („**KDD**”).

Ponadto na rysunku projektu Planu wskazano przebiegi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (wraz z pasem technologicznym) i podziemnych rurociągów wody przesyłowej (wraz ze strefą ograniczeń).

Dzięki temu umożliwiono zagospodarowanie obszaru projektu Planu w kierunku zgodnym z oczekiwaniami Władz Gminy, tj. z ochroną gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych i innych terenów niezabudowanych.

Wskazane w projekcie Planu przeznaczenia terenów stanowią adaptację dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania. Jednocześnie uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów. Warto tu podkreślić, że w ślad za Studium, na rysunku projektu Planu wskazano – jako informację - „*warianty korytarzy dla obwodnicy Głogowa*”.

Przy sporządzeniu projektu Planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby zagospodarowanie terenów tworzyło harmonijną całość oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe ;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
  - a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, tj. odnoszące się do potencjalnie mogących wystąpić na obszarze projektu Planu zabytków

- archeologicznych, odkrytych w trakcie prowadzenia robót budowlanych czy ziemnych,
- b) wprowadzenie regulacji uwzględniających potrzebę ochrony i zachowania charakterystycznych cech krajobrazu rolniczego.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
- a) wprowadzenie regulacji zawartych w § 4 tekstu projektu Planu,
- b) ujawnienie faktu położenia obszaru projektu Planu w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów” RM 6437.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków m.in. poprzez:
- a) wprowadzenie regulacji służących ochronie przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkrytymi jako przypadkowe znaleziska,
- b) wprowadzenie regulacji służących ochronie potencjalnie występujących zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w *ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz poprzez określenie obszaru stanowiącego granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego obsługującego w taki sposób, aby była możliwość obsługi komunikacyjnej oraz jednocześnie chronione były tereny otwarte;
- 7) prawo własności m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
- a) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- b) wprowadzenie większości regulacji w § 7 tekstu projektu Planu;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 7 tekstu projektu Planu, przy czym na obszarze projektu Planu nie przewiduje się realizacji sieci szerokopasmowych;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
  - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 7 tekstu projektu Planu.

Ustalając przeznaczenia terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, zmierzający do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów oraz zmian w zakresie ich zagospodarowania poprzez m.in.:
  - a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - b) uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
  - c) uwzględnienie różnych opracowań odnoszących się m.in. do obszaru projektu Planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na obszarze projektu Planu nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowych budynków. Na terenach „R” dopuszczono możliwość lokalizacji budowli rolniczych o maksymalnej wysokości 15 m.

### **3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **3.1. Zgodność projektu Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Gmina Głogów nie posiada aktualnej analizy *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej aktualnie trwają prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów. Uznano bowiem, że ustalenia tego dokumentu są nieaktualne. Prace te zainicjowano uchwałą Nr XIX/150/2020 Rady Gminy Głogów z dnia 5 lutego 2020 r. Przedmiotem zmiany ww. studium jest m.in. ochrona gruntów rolnych i leśnych w obrębie Szczyglice. A zatem, przedmiotowy projekt Planu, także stanowi realizacją bieżących potrzeb w zakresie planowanego kierunku rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy. Omawiany projekt Planu zachowuje zgodność z ustaleniami ww. projektu zmiany studium. Po uchwaleniu ww. zmiany studium, projektu Planu nie będzie naruszał jej ustaleń, jak tego wymaga *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

#### **3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.**

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu, biorąc pod uwagę jego specyfikę, w tym zawarty w nim zakaz realizacji nowej zabudowy, nie przewidziano realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zostanie zapewniona na odpowiednim etapie procedury planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację

projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy.

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

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, nie będzie wywierał znaczącego wpływu na budżet Gminy. Bowiem utrzymanie na obszarze projektu Planu istniejącego zainwestowania nie będzie potencjalnie powodowała zmiany sposobu opodatkowania gruntów.

### **4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu.**

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w *ustawie 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Dotychczas w ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu Planu. Następnie Wójt sporządził projekt Planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.