

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Głogów Nr z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków – na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLVII/365/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów (Uchwała Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r.).

Celem planu jest ochrona dużych kompleksów rolnych z gruntami rolnymi klas I-III, wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługową i usługowo-produkcyjną, wskazanych w studium.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu **wpłynęły/nie wpłynęły uwagi**.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem terenów sąsiednich;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez uwzględnienie położenia obszaru planu w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Wilków”, na terenie górniczym „Wilków II”, na obszarze Natura 2000 Łęgi Odrzańskie, na obszarze chronionego krajobrazu Dolina Baryczy oraz na obszarze korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie-Lasy Śląskie i korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej, a także poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej; plan nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez wskazanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, budynków objętych ochroną konserwatorską, określenie strefy ochrony konserwatorskiej i strefy obserwacji archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie przepisów odrębnych, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenów i obecnego zagospodarowania, dostosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój obszaru objętego planem;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy Głogów);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – generalnie obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu **wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.**

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z odszkodowaniami, wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych – realizacją dróg publicznych.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasem trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanym przede wszystkim zachowaniami władających gruntami na obszarze planu. Poza tym niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami przepisów prawnych np. opłata planistyczna (5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące).

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków uważa się za uzasadnione.