

PROJEKT UZASADNIENIA

Uzasadnienie

do Uchwały Nr . . / . . /

Rady Gminy Głogów

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Grodziec Mały

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Głogów nr XLVII/364/2021 z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Grodziec Mały.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Głos Głogowa” w dniu 16.02.2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głogów w dniach od 16.02.2022 r. do 9.03.2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Grodziec Mały oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.57.2022.HL z dnia 3.03.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Głogowie – postanowienie nr 12/22 z dnia 10.02.2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Głogów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Głogów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 5 października 2023 r. do 26 października 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w gazecie „Głos Głogowa” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Głogów w dniach od 28 września 2023 r. do 10 listopada 2023 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Grodziec Mały oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 18 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 10 listopada 2023 r., **nie wpłynęły** uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Głogów, celem uchwalenia.

Niniejszy Plan miejscowy ma na celu ochronę terenów rolnych, w tym dużych kompleksów z użytkami klas I-III oraz terenów leśnych, a także wyznaczenie granic użytku ekologicznego „Łęgi Głogowskie” oraz granic terenów narażonych na zalanie, przylegających do wału przeciwpowodziowego rzeki Odry. W planie wyznaczone zostały również granice terenu inwestycyjnego pod planowaną strefę ekonomiczną. Zabezpieczono naturalne ciekły wodne i rowy, zastosowano również linie zabudowy, w celu odsunięcia zabudowy od terenów wód śródlądowych. Część terenów przewidzianych w studium pod przemysł, zachowano jako tereny wód – stanowią one naturalne korytarze migracyjne pomiędzy Odrą a pobliskimi lasami. Wprowadzono strefy zieleni wysokiej - pas terenu przeznaczony pod nasadzenia drzew wysokich, stanowiący izolację wizualną i akustyczną.

PROJEKT UZASADNIENIA

Ma on na celu oddzielenie planowanej strefy inwestycyjnej od zabudowań wsi Grodziec Mały. Strefa zieleni wysokiej zabezpieczy wieś przed zanieczyszczeniem światła, hałasu i pyłu. W celu zachowania kompozycji od strony rzeki Odry obniżono dopuszczalną zabudowę terenów przemysłowych – aby widowiskowość tarasów Odry nie była zdominowana przez wysokościowe hale i elementy techniczne. Dla terenu zabytkowego kościoła w Rapocinie, który wraz z kaplicą są w stanie ruiny, utrzymano aktualną funkcję sakralną (studium dopuszcza utrzymanie istniejącej funkcji terenu), ale również, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszczono jako funkcję uzupełniającą, usługi kultury. Szanse na odbudowanie kościoła i kaplicy są nikłe, obiekty z każdym rokiem są w gorszym stanie technicznym. Konieczne jest podjęcie natychmiastowych działań budowlanych, choćby w celu zabezpieczenia budynków przed doszczętnym zniszczeniem. Rozszerzenie funkcji o kulturalną może stanowić impuls do podjęcia działań restauratorskich przez inny podmiot niż Kościół Katolicki, będący aktualnie właścicielem terenu. Dopuszczone funkcje niesakralne dobrano w sposób precyzyjny, aby uszanować charakter i powagę sacrum miejsca.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględni wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 14 – 21 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględni walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 14 – 21 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględni wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) uwzględni wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
- 5) uwzględni wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 14 – 21 tekstu uchwały;
- 7) uwzględni prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 14 – 21 tekstu uchwały;
- 8) uwzględni potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględni potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

PROJEKT UZASADNIENIA

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez ustalenia w §3 pkt 4 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uchwałą Nr XXV/238/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Rada Gminy Głogów przyjęła jako załącznik nr 2 ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Głogów.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Głogów