

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

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, zwany dalej „*projektem Planu*”, został zainicjowany uchwałą Nr XLI/447/2022 Rady Gminy Głogów z dnia 26 października 2022 r.

Projektem Planu objęto południowy fragment obrębu Serby, położony w północno-zachodniej części gminy Głogów.

Celem projektu Planu jest wskazanie nowych kierunków zagospodarowania obszaru nim objętego, zgodnie z założeniami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów.

Na obszarze objętym projektem Planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

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 2022 r. poz. 503, 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 Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 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;
- 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.

Projekt Planu przede wszystkim umożliwi racjonalny rozwój przedmiotowego obszaru. W związku z tym w projekcie Planu wydzielono sześć klas terenów, którym przypisano określone przeznaczenia. Tym samym wskazano:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UR - teren usług kultu religijnego;
- KDD - teren drogi dojazdowej;
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- ZP - teren zieleni urządzonej;
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Dzięki temu umożliwiono zagospodarowanie obszarów projektu Planu w kierunku zgodnym z oczekiwaniami Władz gminy Głogów.

Wskazane w projekcie Planu przeznaczenia terenów w pierwszej kolejności uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, w którym wskazano pożądany kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianego obszaru, jak i stanowi kontynuację zagospodarowania terenów zainwestowanych – teren o symbolu „1U” jest już zabudowany.

Przy sporządzeniu projektu Planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytków archeologicznych i zabytkowego układu ruralistycznego,
 - b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających jej charakterowi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 4 (przy czym na obszarze projektu Planu nie ma gruntów leśnych);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, w tym zabytkowego układu ruralistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

- 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 2022 r. poz. 2240) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny inwestycyjne, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
 - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez Władze gminy;
- 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 szczególnych wartości kulturowych i krajobrazowych,
 - b) wprowadzenie większości regulacji w § 9 i 10;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10;
- 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/wyłożeniu projektu Planu do publicznego wglądu 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 § 10 projektu Planu.

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

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające 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 obszarów 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.

Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez wyznaczenie nowej enklawy dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącego układu osadniczego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono m.in. poprzez regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz poprzez wyznaczenie terenów dla dróg publicznych;
- 4) poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej enklawy/jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia*

2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

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 obowiązuje uchwała Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów. Przedmiotowy projekt Planu stanowi realizację bieżących potrzeb w zakresie przeznaczenia terenów i zachowuje zgodność z ustaleniami ww. studium.

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 – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniona zostanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy i w BIP, na etapie wyłożenia tych dokumentów do publicznego wglądu.

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

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, będzie wywierać pozytywny wpływ na budżet Gminy. Bowiem realizacja planowanego na obszarze projektu Planu zagospodarowania związanego z zabudową, spowoduje wzrostów wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatku

od nieruchomości gruntowych, budynków i budowli. Budżet Gminy mogą także zasilić wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z obrotem nieruchomościami. Jednocześnie z realizacją ustaleń projektu Planu będą związane wydatki z budżetu gminy, w tym przede wszystkim na budowę dróg publicznych klasy dojazdowej.

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.