

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Ruszowice, cz. V, gm. Głogów**

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu. Główne ustalenia tego projektu.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ruszowice, cz. V, gm. Głogów* (zwany dalej „projektem planu”), został zainicjowany uchwałą Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Głogów z dnia 26 marca 2025 r.

Projektem tym objęto 2 rozłączne obszary, położone w obrębie Ruszowice, w południowo-zachodniej części gminy Głogów (w powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim).

Celem projektu planu jest przede wszystkim wskazanie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zasięgu obszaru nr 2 projektu planu, w związku z rozbudową miasta Głogowa oraz planowaną budową obwodnicy tego miasta. Celem objęcia projektem planu obszaru nr 1 jest natomiast „korekta” zagospodarowania tego obszaru, zgodnie z aktualnymi potrzebami (co dotyczy zasadniczo przeznaczenia terenu dla usług, korekty linii zabudowy i układu drogowego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym).

Na obszarach objętych projektem planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III, przyjęta Uchwałą Nr LVIII/437/2022 Rady Gminy Głogów z dnia 7 września 2022 r. Ustalenia tego aktu planowania przestrzennego nie pozwalają na realizację planowanego zagospodarowania na obszarze nr 2 i nie w pełni spełniają obecne potrzeby i przepisy w zakresie zagospodarowania obszaru nr 1. Dlatego przystąpiono do tego częściowej zmiany, tj. w zasięgu obszarów projektu planu.

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Jednakże specyfika uwarunkowań i przeznaczenia terenów ustalona w projekcie planu sprawiła, że w projekcie tym nie było potrzeby określania niektórych z elementów właściwych dla projektu planu, określonych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy. Nie ustalono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach projektu planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarach projektu planu, lub w ich zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek, by można było określić takie sposoby i terminy.

Sporządzając przedmiotowy projekt planu uwzględniono m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w „*Strategii Rozwoju Gminy Głogów na lata 2024-2030*”. W dokumencie tym za jeden z celów strategicznych w rozwoju przestrzennym gminy Głogów uznano „*rozwój przestrzenny i infrastrukturalny gminy Głogów oraz adaptacja do zmian klimatu*”. Realizacja tego celu ma się odbywać przez cele strategiczne, w tym „*zrównoważony rozwój przestrzenny*” oraz „*spójną*”

i funkcjonalną infrastrukturę”. Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli na realizację tych celów w uporządkowany, racjonalny sposób.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z istniejącym w sąsiedztwie obszarów objętych projektem planu oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji w §5 części tekstowej projektu planu, służących ochronie potencjalnych walorów kulturowych i krajobrazu kulturowego,
 - b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obszarów projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony złóż kopalin poprzez wprowadzenie niektórych regulacji w §10 części tekstowej projektu planu;
- 4) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie uwzględniono wymagań ochrony gruntów leśnych, gdyż gruntów takich nie zidentyfikowano w zasięgu obszarów objętych projektem planu; natomiast część ze zidentyfikowanych w zasięgu przedmiotowych obszarów grunty rolne przeznaczono dla zagospodarowania innego niż rolnicze – są to grunty w zasięgu obszaru nr 2 projektu planu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie regulacji służących potencjalnej ochronie walorów kulturowych (§5 części tekstowej projektu planu);
- 6) wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej – nie uwzględniono, gdyż na obszarach objętych projektem planu nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej;
- 7) 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 m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach poszczególnych klas wyznaczonych na obszarach objętych projektem planu,
 - b) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w §9 ust. 7);
- 8) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - a) umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących terenów osadniczych, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, co ma na celu zminimalizowanie transportochłonność tego typu układów,
 - c) wyznaczenie terenów klasy „KDD” w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;
- 9) prawo własności poprzez:
 - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

- b) zaadaptowanie na części terenów rozwiązań zawartych w obowiązującym planie miejscowym;
- 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 11) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- wprowadzenie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
 - wprowadzenie większości regulacji w §10 części tekstowej projektu planu miejscowego;
- 12) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §10 części tekstowej projektu planu miejscowego;
- 13) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez realizację procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przy uwzględnieniu wymogów określonych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym m.in. poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu w formie elektronicznej oraz udostępnianie stosownych materiałów związanych procedurą planistyczną w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Głogów;
- 14) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - udostępnianie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 15) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie niektórych regulacji w §10 części tekstowej projektu planu;
- 16) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – uwzględniono poprzez dopuszczenie takiego nowego zagospodarowania na obszarach projektu planu, którego funkcjonowanie nie jest związane z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii, mającej wpływ na zdrowie ludzi i środowisko;
- 17) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie uwzględniono, gdyż w zasięgu obszarów projektu planu nie przewiduje się możliwości produkcji rolniczej.

Wyjaśnia się również, że ustalając w projekcie planu przeznaczenia terenów lub określając potencjalne sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów:

- ważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
 - wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego planu miejscowego,
 - uwzględnienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z aktualną polityką rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy;
- ważono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu miejscowego, takich jak: analiza wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognoza oddziaływania na środowisko.

Dopuszczając w projekcie planu miejscowego zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez umożliwienie realizacji planowanej zabudowy przy wykorzystaniu istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące dróg dla pieszych i dróg dla rowerów, zawarte w §9 ust. 8 części tekstowej projektu planu miejscowego;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach 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), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej czy usługowej;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie uwzględniono, gdyż dążono do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Według art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* „w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Analizy te, po uzyskaniu gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, wójt przedstawia radzie gminy, celem uchwalenia.

Powyższe analizy sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Obecna Rada Gminy Głogów, której kadencja przypada na lata 2024-2029 nie podjęła jeszcze uchwały w sprawie oceny aktualności planu ogólnego gminy i planów miejscowych. Zapewne uczyni to pod koniec swojej kadencji, chociażby ze względu na trwające obecnie prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Głogów i zmianami niektórych z obowiązujących planów miejscowych.

4. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują dostępność: architektoniczną, cyfrową i informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego - stosownie do zakresu jego ustaleń i specyfiki obszarów nim objętych - stwarzano warunki dla realizacji planowanego zagospodarowania, uwzględniając przy tym wymagania w zakresie dostępności architektonicznej (m.in. zapis zawarty w §6 ust. 10). Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna, przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych, jest zapewniona na odpowiednich etapach procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego projektu planu miejscowego (w tym poprzez publikację stosownych materiałów w BIP Urzędu Gminy Głogów).

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

Przewiduje się, że ustalenia projektu planu w zasięgu obszaru nr 1 nie będą generowały zmian w dochodach i wydatkach z budżetu gminy. Przy czym założenie to odnosi się do stanu jaki przewidziany jest w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a został zasadniczo utrzymany w projekcie planu. Natomiast zagospodarowanie gruntów w zasięgu obszaru nr 2 zgodnie z ustaleniami omawianego projektu planu, będzie powodowała zmiany w dochodach i wydatkach z budżetu – ich wzrost. Bowiern na terenach tych w wyniku realizacji ustaleń projektu planu przede wszystkim budżet Gminy zasila dodatkowe podatki od nieruchomości gruntowych, na których zostaną zrealizowane nowe budynki mieszkalne czy usługowe.

Obszar nr 1 projektu planu jest już wyposażony w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, a zatem koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej, których realizacja jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 poz. 1515 ze zm.), nie będą na tym obszarze znaczące. Natomiast realizacja infrastruktury, w tym w ramach zadań własnych gminy, będzie niezbędna dla realizacji zabudowy na obszarze nr 2 projektu planu.

6. 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 powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wzięto przy tym pod uwagę zmiany, jakie wprowadzono do ww. ustawy, w tym przede wszystkim te wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), a także związane z tymi zmianami przepisy przejściowe.

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.

W ramach procedury planistycznej, na jej początku, Wójt Gminy Głogów zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do tego projektu, poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej, w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac nad projektem planu, odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych.

Na kolejnym etapie prac planistycznych Wójt Gminy Głogów sporządził projekt planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą ustaleń przedmiotowego projektu. Następnie Wójt przedłożył projekt planu miejscowego z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Z uwagi na fakt, iż na obszarze nr 2 projektu planu występują użytki rolne wysokiej - III - klasy bonitacyjnej, które planuje się przeznaczyć dla zainwestowania nie związanego z gospodarką rolną, Wójt Gminy Głogów zawnioskował o zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.