

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów

(Kursywą opisano czynności niewykonane na obecnym etapie procedury planistycznej)

Uchwałą nr XLVIII/318/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. Rada Gminy Głuchów przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów. W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie dla potrzeb projektu dokumentu w postaci zmiany miejscowego planu przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami ustawy 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. Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587, ze zm.).

Określone w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu wynika z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Głuchów, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów oraz – z wniosków właścicieli nieruchomości, którzy planują realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy związanej z rolnictwem – zagrodowej na terenach rolnych, położonych w terenach rozwoju przestrzennego zabudowy poszczególnych wsi. W zmianie planu uwzględniono także tereny o predyspozycjach do wyłączenia z zabudowy, tj. grunty leśne oraz grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych.

Przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą), tj.:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - ustalenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru oraz terenów sąsiadujących;
- 2) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
 - ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć jedynie do nieuciążliwych, tj. do tych, które nie są zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- ustalenie zasady, iż wszelkie uciążliwości związane z realizacją inwestycji oraz użytkowaniem projektowanych obiektów i terenu ograniczać się będą do obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,
 - klasyfikacja poszczególnych terenów funkcjonalnych pod kątem standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
 - określenie zasad ochrony zabytków wraz z odpowiednimi zapisami służącymi ochronie i opiece nad zabytkami, a wynikającymi z sąsiedztwa zabytkowej linii kolejowej Rogów Osobowy Wąskotorowy – Biała Rawska oraz występowania stanowisk archeologicznych;
- z uwagi na brak w obszarze objętym zmianą planu problematyki ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- 4) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby uniwersalnego projektowania, w tym – potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez:
- określenie zasad realizacji zabudowy,
 - określenie wymogu przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, gdy kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - określenie sposobu realizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie realizacji dojazdów i dojść pieszych (chodników), z dostosowaniem do potrzeb uniwersalnego projektowania oraz potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu miejscowego (tzw. renty planistycznej), przy czym – po analizie skutków dla budżetu Gminy Głuchów, które oszacowano w Prognozie Skutków Finansowych Uchwalenia Planu Miejscowego wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, stwierdzono, że spodziewana efektywność ekonomiczna realizacji zmiany planu będzie ujemna, stąd zasadne jest przyjęcie 10% stawki dla terenów planowanej zabudowy oraz komunikacji;
- 6) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególne tereny w sposób uwzględniający granice własności oraz faktyczne użytkowanie gruntów a także techniczno-funkcjonalne możliwości zagospodarowania nieruchomości;
- 7) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa i umożliwienie im składania wniosków do zmiany planu miejscowego,
 - *uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;*
- 8) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez:
- *określenie sposobów i zasad realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących inwestycje celu publicznego;*
- 9) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
- *określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;*

- 10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- ogłoszenie w prasie i w *Biuletynie Informacji Publicznej* oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz o strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - ogłoszenie w prasie i w *Biuletynie Informacji Publicznej* oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - możliwość składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres email: *planowanie@gminaglochow.pl*,
 - możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 ustawy 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;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 39 i 54 ustawy 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;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody, realizowanego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Sposób realizacji wymogów określonych art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w jego zagospodarowaniu a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie powyższych wymogów nastąpiło poprzez:

- 1) analizę wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu;
- 2) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gm. Głuchów;
- 3) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego i terenów sąsiednich a także obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów;
- 4) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów;
- 5) *rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*

3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że wykorzystano układ komunikacyjny istniejących dróg publicznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem przystanków publicznego transportu zbiorowego (linie autobusowe i busowe);
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono chodników z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych realizację w terenie planowanej komunikacji – tj. drogi wewnętrznej;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem specyfiki zamierzenia inwestycyjnego – poprzez objęcie zmianą planu miejscowego obszaru stanowiącego kontynuację istniejącego zespołu zabudowy wielofunkcyjnej w centrum wsi Głuchów.

4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Głuchów sporządzono Analizę Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza ta została przyjęta uchwałą nr LIV/359/2023 z dnia 27 lutego 2023 r., zawierającą również ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów oraz planów miejscowych. W powyższej uchwale stwierdzono potrzebę kontynuowania prac nad projektami zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu miejscowego wypełnia kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych wsi ustalone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na możliwe wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki odpadami przewiduje się wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne. Budżet gminy w najbliższych latach nie będzie znacząco obciążony w związku z realizacją i użytkowaniem inwestycji. Wszelkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej, będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Przewidywać również należy opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na to, że zmianą planu objęty jest teren obecnie niezabudowany, ale sąsiadujący z istniejącym zespołem zabudowy wsi Głuchów przewiduje się zwiększenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Należy spodziewać się wzrostu wpłat od płatników podatku dochodowego, co wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych gminy. Przewidywany wpływ zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Wójt
Gminy Głuchów