

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska**

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) oraz uchwałą nr XV/102/25 Rady Gminy Głowno z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Obszar objęty uchwałą jest aktualnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na mocy którego działka nr 609 przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a częściowo pod tereny rolne. Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji inwestycji o istotnym znaczeniu dla społeczności lokalnej – budowy „Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno” na działce nr 609, należącej do Gminy Głowno. W obowiązującym studium część działki nr 609 zlokalizowana jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczoną funkcją uzupełniającą m.in. zabudowę usługową. W dalszej odległości od drogi, studium ustala dla działki nr 609 tereny rolne oraz tereny trwałych użytków zielonych, dla których studium ustala jako funkcję uzupełniającą m.in. infrastrukturę rekreacyjną i turystyczną. Wyznaczenie w planie terenu usługowego w nawiązaniu do dopuszczonej w studium zabudowy usługowej oraz wyznaczenie terenu zieleni urządzonej w nawiązaniu do dopuszczonej w studium infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej nie narusza ustaleń obowiązującego studium. Parametry dotyczące nowej zabudowy nie naruszają ustaleń studium.

Analizując art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zakres obowiązkowych ustaleń planu stwierdzono, że z uwagi na brak występowania problematyki projekt plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym oraz zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1U ustalono klasyfikację akustyczną terenu.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem, poza stanowiskiem archeologicznym, nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla stanowiska archeologicznego ustalono strefę ochrony archeologicznej.

e) 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);

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, ustalono przeznaczenie jako teren usług, w tym usługi publiczne, zgodnie z potrzebami Gminy Głowno, która planuje na tym obszarze lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Działka nr 609 należy do Gminy Głowno.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na przeznaczeniu działki nr 609 pod usługi, w tym usługi publiczne, co umożliwi lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem występuje m.in. sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomość, która posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XV/102/25 z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 9 maja 2025 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej

zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Głowno.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury do terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, przyjętego uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy w Głownie z dnia 28 października 2004 r.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków (poza fragmentem stanowiska archeologicznego). Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Obszar objęty planem zlokalizowany posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, ustalono przeznaczenie usługowe, w tym usługi publiczne, zgodnie z potrzebami Gminy Głowno, która planuje na tym obszarze lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XV/102/25 z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 9 maja 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i zostanie przesłany celem zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi własność Gminy Głowno i jest zlokalizowany w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych Wola Mąkolska i Mąkolice, posiada dostęp do

drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację planowanych obiektów budowlanych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb planistycznych Gminy Głowno i jest zgodny z uchwałą nr XII/83/25 Rady Gminy Głowno z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Głowno. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje, działkę stanowiącą własność Gminy Głowno. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg lub infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem obejmuje działkę stanowiącą własność Gminy Głowno, dlatego odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.