

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Boczki Zarzeczne, części wsi Gawronki i części wsi Ziewanice

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1043) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/104/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Boczki Zarzeczne, części wsi Gawronki i części wsi Ziewanice, która określa granice obszaru objętego zmianą planu.

#### 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 wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach obszarów objętych zmianą planu oraz w ich sąsiedztwie zlokalizowane są budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze. Ustalone w zmianie planu wysokości zabudowy nawiązują do istniejących budynków.

##### 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, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Określono klasyfikację ochrony akustycznej, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

W granicach obszaru zamiany planu występują grunty zmeliorowane objęte ochroną zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują lasy.

Projekt zmiany planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymaga zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

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

Na terenie 1MN, 3MN, 4MN oraz 3KD-L zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, w związku z czym na wyznaczonych terenach występuje strefa ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego, dla których wprowadzono odpowiednie ustalenia w Rozdziale 4 uchwały.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia w którym obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zmiana planu określa ustalenia zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie zmiany planu zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych oraz wodociągu, przez co nie wymagają wyznaczania nowych dróg i budowy nowych odcinków wodociągu. Sprawia to, iż dla nowych terenów, niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządców dróg.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt zmiany planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura wodociągowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Wyposażenie terenów w sieć kanalizacji sanitarnej będzie wymagało budowy gminnej sieci kanalizacyjnej.

- 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 zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały Nr XXI/104/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Boczki Zarzeczne, części wsi Gawronki i części wsi Ziewanice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 października 2016 r.

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

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2017 r. do 01 września 2017 r. Dnia 25 sierpnia 2017 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@gmina-glowno.pl.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), 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.

Zgodnie z ogłoszeniem, każdy może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która jest wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Głowno, w godzinach pracy urzędu.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych 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. Dopuszczono możliwość lokalizacji 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową części nieruchomości użytkowanych rolniczo przyległych do istniejących dróg. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg. Projektowane poszerzenia istniejących dróg wynikają z konieczności spełnienia wymogów przepisów z zakresu dróg publicznych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały Nr XXI/104/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Boczki Zarzeczne, części wsi Gawronki i części wsi Ziewanice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 października 2016 r.

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

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2017 r. do 01 września 2017 r. Dnia 25 sierpnia 2017 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@gmina-glowno.pl.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu, szacowane wpływy do budżetu gminy oraz prognozowane możliwości budżetu. Projekt zmiany planu został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania środowisko i zostanie przesłany do zaopiniowania przez 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

Obszary objęte zmianą planu położone są w granicach jednostek osadniczych miejscowości Boczki Zarzeczne, Gawronki i Ziewanice. Ustalenia planu przewidują wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Projektowane szerokości dróg publicznych umożliwią budowę chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

W związku z art. 32 ust. 1 w 2015 r. wykonano opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie

gminy Głowno”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium i planu miejscowego oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XII/53/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. Wyniki analizy wskazują, iż:

*„Z porównania Studium i MPZP z 2004 r. oraz analizy uchwalonych i procedowanych zmiany miejscowych planów wynika, że istnieją tereny, które nie zostały jeszcze objęte zmianami planu, a których przeznaczenie w Studium różni się od przeznaczenia w obowiązującym na ich terenie MPZP z 2004 r. Są to następujące tereny (ich lokalizacja przedstawiona jest na załączniku nr 2):*

- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Wola Mąkolska,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej i teren zabudowy usługowej w sołectwie Mąkolice,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Dąbrowa,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Mięsośnia,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej i teren zabudowy usługowej w sołectwie Popów Głowieński,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Popówek Włociański,*
- *częściowo teren z zakazem zabudowy w sołectwie Ziewanice,*
- *tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej oraz teren z zakazem zabudowy w sołectwie Boczki Domaradzkie,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Boczki Zarzeczne,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Gawronki,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Wola Zbrożkowa,*
- *teren usługowy i teren mieszkaniowy w sołectwie Kadzielin,*
- *teren mieszkaniowy i tereny usługowe w sołectwie Albinów,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Wola Lubiankowska,*
- *teren mieszkaniowy w sołectwie Lubianków,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Rudniczek,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Piaski Rudnickie.*

W związku z powyższym, w celu aktualizacji obowiązującego planu miejscowego do kierunków określonych w obowiązującym studium, podjęto uchwałą Nr XXI/104/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Boczki Zarzeczne, części wsi Gawronki i części wsi Ziewanice. Należy stwierdzić, że opracowanie zmiany planu dla obszarów objętych zmianą planu jest zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1.

#### 6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowego wodociągu oraz nowych dróg. Poszerzenia wymagają jedynie drogi gminne oznaczone symbolami literowymi KD-L oraz KD-D. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.