

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna

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 2017 r. poz. 1875 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. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna, 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

Obszary objęte zmianą planu miejscowego stanowią przedłużenie istniejących miejscowości i nie wpływają negatywnie na krajobraz tych miejscowości. Planowana zabudowa zagrodowa jest kontynuacją już istniejących miejscowości o charakterze rolniczym. Ustalone w zmianie planu wysokości zabudowy nawiązują do istniejących budynków i budowli.

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 oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko. 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, na terenie 1R występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III. Ustalenia zmiany planu pozostawiają ten użytek w przeznaczeniu rolniczym w związku z czym nie ma konieczności uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują lasy.

Projekt zmiany planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle 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 obszarach objętych zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia będą realizowane szczegółowo na etapie projektowania, budowy i eksploatacji projektowanych obiektów. 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.

- 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. 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. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej przez właścicieli gospodarstw rolnych.

- 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 XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 06 kwietnia 2018 r.

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

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano 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 obszarów objętych 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. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. przeznaczenie pod zabudowę zagrodową 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 XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 06 kwietnia 2018 r.

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

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano 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 Mąkolice i Jasionna, która posiada dość luźną strukturę zabudowy związaną z rolniczym charakterem miejscowości. 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, że gmina podejmuje uchwały początkowe mające na celu zmianę ustaleń obowiązującego planu na wniosek właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym podjęto uchwałę Nr XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowego wodociągu oraz nowych dróg. Poszerzenia wymaga jedynie droga gminna oznaczona symbolem 1KD-L. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.