

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Glinnik

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/190/21 Rady Gminy Głowno z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Glinnik, 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewnić dostęp do drogi publicznej.

Przeznaczenie terenu objętego planem pod teren zieleni urządzonej i teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach obszaru planu znajduje się istniejące gospodarstwo rolne, stanowiące fragment zespołu dworsko – parkowo – folwarcznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) park w zespole dworskim;
- 2) dwór w zespole dworskim;
- 3) oficyna w zespole dworskim;
- 4) stajnia, obecnie spichlerz.

W projekcie planu, w rozdziale „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i zasady kształtowania krajobrazu” wprowadzono ustalenia mające na celu zachowanie historycznych walorów architektonicznych obiektów wchodzących w skład zespołu oraz ustalenia w zakresie ochrony walorów krajobrazowych sąsiedztwa i ekspozycji dawnego zespołu dworsko – parkowo – folwarcznego.

##### 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenu zieleni urządzonej. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

W granicach obszaru objętego planem nie występują lasy.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III. Poszerzenie drogi wynika z obowiązującego planu miejscowego. Grunty rolne klasy III przeznaczone pod poszerzenie drogi (teren 1KDD) posiadają zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja z dnia 30.07.2004 r. znak:GZ.tr.057-602-349/04. Pozostałą część planu obejmującą użytki rolne klasy III przeznaczono na cele rolnicze (tereny RU i R) lub zieleni urządzonej – park wiejski (teren ZP), który zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2405) również jest gruntem rolnym.

W związku z powyższym nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

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;

Na obszarze objętym planem występują obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Jest to fragment zespołu dworsko – parkowo – folwarcznego w skład którego wchodzi m.in. park, dwór, oficyna i stajnia, obecnie spichlerz. Dla zachowania historycznych wartości zespołu, parku oraz budynków ustalono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania „B”, strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E”, oznaczono granicę zespołu, park i budynki na rysunku planu oraz wprowadzono ustalenia dotyczące możliwych przekształceń historycznych obiektów.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną od linii w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono zasady obsługi parkingowej, w tym także dla osób niepełnosprawnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane jest gospodarstwo rolne (teren 1RU). W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Wprowadzane zmiany do obowiązującego planu pozwolą na powiększenie zabudowań gospodarstwa rolnego, dzięki czemu właściciel nieruchomości będzie mógł lepiej wykorzystać nieruchomość użytkowną rolniczo.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi (skos widoczności) i tym samym wykup fragmentu działki przez Gminę Głowno (teren 1KDD).

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;  
Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.
- i) potrzeby interesu publicznego;  
Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez ustalenie terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wynika z wniosku właścicieli nieruchomości, którzy planują powiększenie zabudowań gospodarstwa rolnego, dzięki czemu będą mogli lepiej wykorzystać nieruchomość użytkowną rolniczo.
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;  
Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby dla nowej zabudowy. 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 XXXI/190/21 z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Glinnik, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 maja 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.  
Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.  
Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.  
Składanie wniosków i uwag 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 oraz o jego wyłożeniu 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;  
W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem planu występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru

objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem 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 ustalenie terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wynika z wniosku właścicieli nieruchomości, którzy planują powiększenie zabudowań gospodarstwa rolnego, dzięki czemu będą mogli lepiej wykorzystać nieruchomość użytkowną rolniczo. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem planu występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XXXI/190/21 z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Glinnik, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 maja 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego uzyskał opinie 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 jest częściowo zabudowany i stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Glinnik. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie 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 jest zgodny z uchwałą nr XII/53/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno i wynika z bieżących potrzeb planistycznych 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 planem stanowi własność osób fizycznych. Tereny posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi (skos widoczności terenu 1KDD) i tym samym wykup fragmentów nieruchomości osób fizycznych przez Gminę Głowno. Zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać w dotychczasowy sposób. Może wystąpić konieczność budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub innych obiektów lub urządzeń budowlanych zapewniających odbiór i zagospodarowanie ścieków i wód opadowych lub roztopowych. Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.