

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY GŁUSK**  
**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Gminy Głusk - ETAP I**  
*/PROJEKT WRZESIEŃ 2020 R./*

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - ETAP I sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXX/272/16 Rady Gminy Głusk z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, zmienionej uchwałą Nr XII/198/20 Rady Gminy Głusk z dnia 21 lipca 2020 r.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zatwierdzonego uchwałą nr V/37/19 Rady Gminy Głusk z dnia 24 stycznia 2019 r. ze zm.

W związku z wnioskami mieszkańców oraz uwzględniając aktualne potrzeby rozwojowe gminy zaszła potrzeba zmiany obowiązującego planu. Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszary położone w następujących obrębach geodezyjnych: Abramowice Kościelne, Wilczopole, Wilczopole-Kolonia, Kliny, Majdan Mętowski, Dominów, Wólka Abramowicka, Ćmiłów, Mętów, Głusk, Głuszczyzna i Żabia Wola, przedstawione na załącznikach graficznych do uchwały (załączniki od nr 1 do nr 55). Ustalenia projektu zmiany planu dla terenów w granicach określonych na wyżej wymienionych załącznikach zawarte są w części tekstowej uchwały.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 283 ze zm.). oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - ETAP I sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez ustalenie zapisów dotyczących m.in. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach zmiany planu wprowadzono ustalenia dotyczące m.in.: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad podziału terenów na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
  - a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, dopuszczalnych poziomów hałasu, wprowadzenie nakazu zachowania standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) w trakcie sporządzania projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - ETAP I nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.  
W trakcie sporządzania projektu zmiany planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - c) w granicach zmiany planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się sposobu ich zagospodarowania,

- d) w granicach zmiany planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z czym plan określa sposobu ich zagospodarowania,
  - e) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”, w którego zasięgu znajdują się tereny objęte projektem zmiany planu poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dla terenów objętych zmianą planu położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefach ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza (50 m i 150 m) obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstęstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach zmiany planu. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:**
- a) poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia,
  - b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami na terenach o charakterze ogólnodostępnym oraz realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych. Wolorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych zmianą planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczą one z istniejącą zabudową zagrodową, mieszkaniową i usługową, co umożliwia dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Tereny przeznaczone w zmianie planu pod nową zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia zmiany planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne związane z realizacją dróg publicznych oraz budową infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;
- 7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;

- 8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **sporządzony projekt zmiany planu nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie;
- 10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**
  - a) Wójt Gminy Głusk po podjęciu przez Radę Gminy Głusk uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w dniu 6 września 2017 r. ogłosił w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Głusk o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
  - b) projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2020 r. do 30 września 2020 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 28 września 2020 r. w Urzędzie Gminy Głusk zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 15 października 2020 r. W określonym terminie do projektu zmiany planu wpłynęło ... pism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Głusk. W całości uwzględniono .... uwag, częściowo uwzględniono .... uwag, zaś .... uwag zostało nieuwzględnionych w całości.
- 11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Głusk i stronie internetowej Urzędu Gminy Głusk oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głusk;
- 12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody** – w projekcie zmiany planu ustalono zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych projektem zmiany planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne,

środowiskowe i społeczne. Przeznaczenie terenów określone w projekcie zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk i jednocześnie zaspokaja zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte projektem zmiany planu położone są w zdecydowanej większości zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

## **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Głusk oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Głusk (uchwała Nr XXXIV/309/17 Rady Gminy Głusk z dnia 23 marca 2017 r.), stwierdzono częściową nieaktualność Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk przyjętego uchwałą Nr XXIII/169/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 6 kwietnia 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXV/184/2000 z dnia 18 maja 2000 r. - reasumpcja oraz potrzebę podjęcia działań zmierzających do jego zmiany. Ponadto w ww. uchwale stwierdzono potrzebę zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych, a także dopuszczono zmianą pozostałych planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy.

Ustalenia projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zatwierdzonego uchwałą nr V/37/19 Rady Gminy Głusk z dnia 24 stycznia 2019 r. ze zm.

## **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z: wykupem gruntów pod realizację celów publicznych, budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej), oraz realizacją dróg publicznych. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty planistycznej. W związku z tym uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

**Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Glusk spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Glusk do uchwalenia.**

**Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Glusk po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**