

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY GŁUSK
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XX/184/16 Rady Gminy Głusk z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10).

Projekt 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 2022 r. poz. 503). Przyjęte w projekcie 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.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Kolonia Prawiedniki, przedstawiony na załączniku graficznym do uchwały (załączniki nr 1). Ustalenia projektu planu dla terenu w granicach określonych na wyżej wymienionym załączniku zawarte są w części tekstowej uchwały.

Projekt 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 (Dz. U. 2021, poz. 2373 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 planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) 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 planu wprowadzono ustalenia dotyczące m.in.: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) 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 (Dz. U. 2021 poz. 1326 ze zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
W trakcie sporządzania projektu 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 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) 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 planu poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla terenu objętego planem położonym w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ze względu na brak zabytków oraz 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. Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczy on z istniejącą zabudową usługową i produkcyjną, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Teren przeznaczony w planie pod nową zabudowę przyniesie wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne, związanych z realizacją dróg publicznych oraz budową infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia 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 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 planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie;

10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad projektem 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 planu miejscowego w dniu 13 lipca 2021 r. ogłosił w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Głusk o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- b) *projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Gminy Głusk zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia r. W określonym terminie do projektu planu wpłynęłopism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Głusk. W całości uwzględniono uwagi, częściowo nie uwzględniono uwag, zaś uwag zostało nieuwzględnionych w całości.*

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania 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 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 planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk i jednocześnie zaspokajają zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne

przestrzeni. Obszary objęte projektem 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) 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 planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu potencjalne dochody budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty planistycznej.

Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu nie wykazała wydatków z budżetu gminy związanych z: wykupem gruntów pod realizację celów publicznych, budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) oraz realizacją dróg publicznych.

W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Głusk do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 100/4, 101/1, 103 (obręb 10) po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.