

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297, 211/2 i 212/2 oraz części działek nr 210, 206 i 233 w obrębie Popów Głowieński

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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/188/21 Rady Gminy Głowno z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297, 211/2 i 212/2 oraz części działek nr 210, 206 i 233 w obrębie Popów Głowieński, 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 zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę usług publicznych wymaga uchwalenia zmiany studium. Aktualnie projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno jest wyłożony do publicznego wglądu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów krajobrazowych i stanowi część miejscowości Popów Głowieński. W granicach obszaru planu znajduje się istniejące boisko piłkarskie. Dla lokalizowanych budynków ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

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 zabudowy usług publicznych. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, które podlegają ochronie. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, przez co 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 nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren wyznaczony w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze publicznej. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje działki i lub części działek, które stanowią własność Gminy Głowno. Ewentualna budowa obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego (stadion piłkarski z bieżnią, trybunami i zapleczem socjalnym oraz w dalszej perspektywie obiekty edukacyjne) nie będzie wymagała wykupu nieruchomości na ten cel.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Obszar objęty planem obejmuje działki i lub części działek, które stanowią własność Gminy Głowno.

- 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 nowego terenu pod zabudowę usług publicznych wynika z planowanej budowy stadionu piłkarskiego z bieżnią, trybunami i zapleczem socjalnym oraz w dalszej perspektywie obiektów edukacyjnych.

- 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 projektowanej 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/188/21 z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297, 211/2 i 212/2 oraz części działek nr 210, 206 i 233 w obrębie Popów Głowieński, 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 01 października 2021 r. do 21 października 2021 r. Dnia 15 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 listopada 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków 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 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 1KDL 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 nowego terenu pod zabudowę usług publicznych wynika z planowanej budowy stadionu piłkarskiego z bieżnią, trybunami i zapleczem socjalnym oraz w dalszej perspektywie obiektów edukacyjnych. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będących własnością Gminy Głowno. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XXXI/188/21 z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297, 211/2 i 212/2 oraz części działek nr 210, 206 i 233 w obrębie Popów Głowieński, 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 01 października 2021 r. do 21 października 2021 r. Dnia 15 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 listopada 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie przesłany celem zaopiniowania i uzgodnienia do 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 usług publicznych stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Popów Głowieński. 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 Gminy Głowno. Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowych dróg. Poszerzenia wymaga droga gminna oznaczona symbolem 1KDL oraz droga powiatowa 1KDZ. Może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub innych obiektów lub urządzeń budowlanych zapewniających odbiór i zagospodarowanie ścieków i wód opadowych lub roztopowych.