

UZASADNIENIE

**do uchwały nr..... Rady Miejskiej w Głogówku z dnia.....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta
Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb
Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXVIII/357/2021 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie, zmienionej uchwałą nr LIII/468/2022 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie oraz uchwałą nr LXX/608/2023 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utracą swoją moc prawną uchwały nr:

- 1) XXI/156/2004 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 8 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta;
- 2) XXXIX/270/2006 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek;
- 3) XVIII/130/2008 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 25 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek;
- 4) XXXIV/275/2009 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru występowania złoża kruszywa naturalnego „Raclawice Śląskie - Głogówek”;
- 5) XXXV/282/2009 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek;
- 6) XIII/99/2011 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek;
- 7) XXXI/226/2017 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Głogówek;
- 8) XXXVI/256/2017 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Głogówek;
- 9) XLII/307/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Głogówek, przy ul. Dworcowej;
- 10) II/17/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Głogówek przy ul. Młyńskiej;
- 11) VI/71/2019 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części centralnej miasta Głogówek;
- 12) VI/72/2019 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary;
- 13) VII/86/2019 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze;
- 14) XXIV/241/2020 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Głogówek w obrębie Wielkie Oracze;
- 15) XXXII/318/2020 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek;

- 16) XXXII/319/2020 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek;
- 17) XXXV/342/2021 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 22 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary.

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej, tereny usług publicznych, tereny usług sportu i rekreacji, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz instalacji ogniw fotowoltaicznych, tereny instalacji ogniw fotowoltaicznych, tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lasy, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji samochodowej, cmentarz, cmentarz - zamknięty, tereny zieleni izolacyjnej, tereny zieleni, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny wałów przeciwpowodziowych, oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny ciągów pieszych, tereny placów publicznych, tereny infrastruktury technicznej i tereny komunikacji kolejowej.

Teren objęty planem obejmuje obszar miasta Głogówek w granicach administracyjnych, w tym przysiółek Głogowiec. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek, przyjętego uchwałą nr XXVII/194/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 listopada 2016 r., stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa opolskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

W toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- 1) obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) kapliczek ujętych w ewidencji zabytków;
- 4) strefy "A" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z granicami układu urbanistycznego miasta Głogówek, wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
- 7) stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

W projekcie planu uwzględniono również obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W granicach planu występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i obejmują tereny zabudowane oraz przyległe do nich tereny niezabudowane, głównie użytki rolne i lasy. Miejsko-wiejski charakter terenów objętych planem determinuje wyraźne rozgraniczenie w ustaleniach planu terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i aktywności gospodarczej od terenów otwartych, w tym produkcji rolniczej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, własność województwa, gminy, Skarbu Państwa oraz związków wyznaniowych, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KPP, E, W, K i G. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 20 stycznia 2023 r. do 20 lutego 2023 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 48 uwag do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Głogówka w ustawowym terminie.

*W związku z uwzględnieniem części uwag projekt został ponownie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. Następnie projekt planu ponownie został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Głogówka w ustawowym terminie.**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska uwzględniają strefy ochron bezpośredniej ujęcia wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
- tereny pod nową zabudowę zlokalizowane są w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania obejmuje tereny zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miasta Głogówek z przysiółkiem Głogowiec oraz tereny stanowiące uzupełnienie i kontynuację tych terenów. Obszar objęte planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXII/.../2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek wraz z wieloletnim programem prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacja i ujednoczenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta (opracowanie nowego planu dla całego miasta Głogówek) została wskazana jako Priorytet 2 w Wieloletnim programie prac planistycznych wskazanym w uchwale. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z**

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Głogówek oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Głogówka uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Głogówku przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręby: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie.*

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej