

**Uzasadnienie**  
**PROJEKTU UCHWAŁY**  
**Rady Gminy Głusk**  
**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Gminy Głusk**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LIX/491/23 Rady Gminy Głusk z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, która w swoim brzmieniu dopuszcza etapowe opracowanie i uchwalenie projektu planu.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą Nr LX/495/23 Rady Gminy Głusk z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

W związku z wnioskami mieszkańców oraz uwzględniając aktualne potrzeby rozwojowe gminy zaszła potrzeba zmiany obowiązującego planu. Projekt przedmiotowego planu miejscowego obejmuje obszary położone w następujących obrębach geodezyjnych: Abramowice Prywatne, Ćmiłów, Dominów, Głusk, Głuszczyzna, Kalinówka, Kazimierzówka, Kliny, Prawiedniki Kolonia, Prawiedniki, Mętów, Majdan Mętowski, Wilczopole Kolonia, Wilczopole, Wólka Abramowicka, Żabia Wola i Nowiny, przedstawione na załącznikach graficznych do uchwały (załączniki nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15a, 1.15b, 1.16, 1.17, 1.18). Ustalenia projektu planu dla terenów w granicach określonych na wyżej wymienionych załącznikach 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404). 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 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 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 przedmiotowego projektu planu miejscowego 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,

c) w trakcie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego 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,

d) 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,

e) w granicach zmiany planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z czym plan określa sposób ich zagospodarowania:

- 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,

- dla terenów objętych planem położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefach ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza (50 m i 150 m), w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Prawiedniki”, w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole”, w granicach obszaru podwyższonej ochrony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole” oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Lublin obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępowstwa 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 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. Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczą one z istniejącą zabudową zagrodową, mieszkaniową i usługową, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Tereny przeznaczone w planie pod nową zabudowę przyniosą wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia 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 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 21 sierpnia 2023 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 ..... do ..... W trakcie trwania wyłożenia, w dniu ..... w Urzędzie Gminy Głusk zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia ..... W określonym terminie do projektu planu wpłynęło.....pism z uwagami/ nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.*

**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 zaspokaja 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, 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 niniejszego projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą Nr LX/495/23 Rady Gminy Głusk z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

## **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 wykazała także potencjalne wydatki z budżetu gminy związanych z: wykupem gruntów pod realizację celów publicznych, budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) oraz realizacją dróg publicznych.

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 przedmiotowego planu miejscowego spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Glusk do uchwalenia.**

**Plan po uchwaleniu i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**