

**Uzasadnienie**  
**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice,**  
**o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu**  
**i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice** (zwany dalej *projektem Planu*), został zainicjowany Uchwałą Nr XX/162/2020 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2020 r. *Projekt Planu* ma stanowić częściową zmianę:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i „Sieroszowice I” oraz powiązanych z nimi funkcjonalnie innych obszarów w granicach administracyjnych gminy Grębocice, z wyłączeniem części obszarów leżących w granicach terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II”, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/191/2009 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 24 września 2009 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 26 listopada 2009 r. Nr 203, poz. 3647, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/119/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4169;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr LX/238/2010 Rady Gminy Grębocice z dnia 10 czerwca 2010 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2010 r. Nr 136, poz. 2098, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/121/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4170;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, przyjętej Uchwałą Nr XXIX/134/2012 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 lipca 2012 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 października 2012 r. poz. 3434.

zwanych dalej *obowiązującymi Planami*.

Projekt planu obejmuje cztery enklawy: dwie w obrębie Rzeczyca (przedstawione na rysunkach projektu Planu nr 1 i nr 2), po jednej w obrębach: Retków (przedstawionej na rysunku nr 3) i Obiszów (przedstawionej na rysunku nr 4). Łączna powierzchnia obszarów projektu Planu (czterech enklaw) wynosi około 7,09 ha.

Celem projektu Planu jest przede wszystkim umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z planami Gminy i innych Inwestorów, tj.:

- realizacji obiektów usługowych, w tym obiektu przedszkola na obszarze projektu Planu nr 1;
- zwiększenie zakresu ustalonego w obowiązującym planie kąta nachylenia dachu dla zabudowy na obszarze projektu Planu nr 2;
- umożliwienia realizacji świetlicy wiejskiej na obszarze projektu Planu nr 3;
- umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarze projektu Planu nr 4.

## **2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszarów nim objętych, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie Planu uwzględniać pełen zakresu ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie Planu nie określono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach projektu Planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach projektu Planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszarów projektu Planu;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszarów projektu Planu;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak przesłanek ku temu;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarach projektu Planu obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarach projektu Planu takich obszarów;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak wskazania na obszarach projektu Planu takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu projektu Planu;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;

- 12) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarach projektu Planu tego typu obiektów;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarach projektu Planu nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.
- 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

W związku z wcześniej określonymi celami w projekcie Planu i lokalnymi uwarunkowaniami i potrzebami wydzielono dziesięć rodzajów jednostek terenowych (funkcjonalno-przestrzennych), którym przypisano określone kategorie przeznaczenia. Część określonych w projekcie Planu terenów pokrywa się w zakresie zagospodarowania z istniejącym lub wskazanym w obowiązujących Planach. Dotyczy to wskazanych w projekcie Planu terenów:

- **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, w tym również w tych samych budynkach** (teren oznaczony symbolem „RZ.1.MW” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 1). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: działalność wytwórczą nierolniczą w budynkach o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym terenowe), zieleń oraz miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych);
- **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (teren o symbolu „RZ.4.MN” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 2). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zieleń (w tym w ogródkach przydomowych), obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sportowe, a także miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury, wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych, bądź parkingów terenowych).

Należy dodać, że w projekcie Planu na powyższym terenie wprowadzie utrzymano dotychczasowe - wskazane w obowiązującym Planie - przeznaczenie, ale zmodyfikowano ustalenia dotyczące zakresu kąta nachylenia dachu w zabudowie (zwiększono go z dotychczasowych 45° lub dachu typu sąsiedzkiego na 35°-45° z dopuszczeniem pokrycia do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób).

Na marginesie powyższej zmiany warto zauważyć, że właściciele zabudowanych nieruchomości o określonym charakterze, zazwyczaj są przeciwni luzowaniu reguł zabudowy i zagospodarowania na ich osiedlach, bo to powoduje obniżenie wartości nieruchomości. Takie podejście jest wyraźnie obserwowane w krajach zachodnich. Natomiast w Polsce – przy dużym nadmiarze gruntów, na których można się budować – ich właściciele często uważają, że warto luzować regulacje, bo to umożliwi im szybszą sprzedaż gruntów. Natomiast dopóki w naszym kraju nie zostanie wprowadzony podatek katastralny lub inny wiążący się z wartością nieruchomości, to omawiana zmiana w projekcie Planu nie wpłynie na przychody lub wydatki Gminy.

- **dla sieci, urządzeń i obiektów służących do odprowadzania ścieków** (teren oznaczony symbolem „RE.1.K” na obszarze projektu Planu nr 3). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: inne urządzenia i sieci

infrastruktury technicznej niż określone powyżej, zieleń i miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych);

- **dla drogi publicznej klasy zbiorczej** (teren oznaczony symbolem „RZ.7.KDZ” na obszarze projektu Planu nr 2, teren „RE.4.KDZ” na obszarze projektu Planu nr 3). Na terenach tych dopuszczono wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej. Jednocześnie na terenach tych zakazano lokalizacji budynków.

Należy tu podkreślić, że w stosunku do ustaleń obowiązującego Planu zmieniono klasę istniejącej drogi na obszarze projektu Planu nr 3 - z drogi klasy lokalnej na drogę klasy zbiorczej (teren o symbolu „RE.4.KDZ”).

- **dla drogi publicznej klasy lokalnej** (teren oznaczony symbolem „RZ.7.KDL” na obszarze projektu Planu nr 1). Na terenie tym dopuszczono wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej. Jednocześnie zakazano lokalizacji budynków;
- **dla dróg wewnętrznych** (teren o symbolu „RZ.22.KDW” na obszarze projektu Planu nr 1 oraz tereny „OB.10.KDW” i „OB.11.KDW” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 4). Na terenach tym dopuszczono: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wiaty przystankowe, lokalizację miejsc parkingowych, wprowadzenie zieleni (w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów). Jednocześnie na terenach kategorii „KDW” zakazano lokalizacji budynków oraz lokalizowania obiektów i urządzeń, które utrudniałyby ruch samochodowy, rowerowy i pieszy, a także przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych terenów przeznaczonych w obowiązujących Planach pod zainwestowanie, w projekcie Planu wprowadzono korektę lub zmianę ich dotychczasowej funkcji, celem dostosowania zagospodarowania do bieżących potrzeb mieszkańców i Władz Gminy. Tego typu zabieg zastosowano w odniesieniu do:

- **terenu dla obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi** (teren o symbolu „RZ.2.UO” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 1). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zieleń, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty obsługi gospodarki komunalnej, budynki techniczne związane z obsługą obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi, a także miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych).

W obowiązujących Planach ww. teren przeznaczono częściowo dla „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie” (teren kategorii „MB”), a częściowo dla „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (teren kategorii „MN”).

- **terenu dla zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (teren o symbolu „OB.1.MN,Z” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 4). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sportowe oraz miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury, wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych, a także parkingów terenowych).

W obowiązującym Planie teren ten przeznaczono dla parków i innej zieleni urządzonej (teren kategorii „ZP”).

- **terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** (teren o symbolu „RE.1.MP” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 3). Na terenie tym,

w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zabudowę zagrodową, budowle rolnicze inne niż otwarte zbiorniki na produkty pofermentacyjne, komory fermentacyjne oraz zbiorniki biogazu rolniczego, budynki wielorodzinne (z nie więcej niż z 4 mieszkaniami), działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, uprawy rolne i ogrodnicze (w tym pod szkłem lub folią), zieleń oraz miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury, wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych oraz parkingów terenowych).

W obowiązującym Planie powyższy teren przeznaczono dla „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie” (tereny kategorii „MP”), a także dla odcinka drogi publicznej klasy zbiorczej (teren kategorii „KDZ”). Należy podkreślić, że południowy fragment terenu „RE.1.MP” jest już zabudowany.

- **dla użytkowania rolniczego** (teren o symbolu „RE.2.RR” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 3). Na terenie tym dopuszczono zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym o funkcji wiatrochronnej. Jednocześnie zakazano lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych.

W obowiązującym Planie teren ten był przeznaczony dla drogi publicznej klasy zbiorczej (teren kategorii „KDZ”).

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które daje możliwość stworzenia harmonijnej całości oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarach projektu Planu i w ich otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania odpowiadających lokalnej tradycji;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
  - a) wprowadzenie regulacji zawartych w § 3 projektu Planu,
  - b) zachowanie w przeznaczeniu rolnym obszaru fragmentu planowanej drogi publicznej wyznaczonej w obowiązującym Planie,
  - c) ujawnienie faktu, że obszary projektu Planu nr 1-3 położone są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)”, z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych,
  - d) ujawnienie faktu, że podlegają ochronie – na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego – udokumentowane złoża:
    - 1) rud miedzi „Retków” RM 6751 – na obszarach nr 1 i 3 oraz na fragmencie obszaru nr 2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu Planu nr 2;
    - 2) rud miedzi „Sieroszowice” RM 29 oraz występującego ponad nim złoża soli kamiennej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu Planu nr 4.
  - e) ujawnienie faktu, że obszar projektu Planu nr 4 położony jest w graniach obszaru i terenu górniczego „Sieroszowice”, wyznaczonych dla złoża rud miedzi „Sieroszowice” RM 29.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących:
  - zabytkowej zabudowy,
  - chronionych układów ruralistycznych,
  - zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w *ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) m.in. poprzez:
  - a) wprowadzenie regulacji ograniczających zagrożenia wynikające z podziemnej eksploatacji rud miedzi – zawarte w § 10 ust. 2-6 projektu Planu,
  - b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) regulacje zawarte w § 7 ust. 4 projektu Planu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie możliwości realizacji, na dwóch obszarach projektu Planu, gminnych inwestycji, które w Rzeczy i w Retkowie podniosą walory tych miejscowości, jako miejsc zamieszkania,
- b) dopuszczenie możliwości zabudowy w Obiszowie i w Retkowie, na obszarach, na których obowiązujące Plany nie dopuszczają takiej zabudowy;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
  - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
  - b) uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów,
  - c) zaadaptowanie na znacznej części obszarów rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
  - a) umożliwienie realizacji planowanych inwestycji publicznych w Rzeczy i w Retkowie,
  - b) wprowadzenie większości regulacji § 8 i § 9 projektu Planu,
  - c) ochronę szczególnych wartości kulturowych;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §9 projektu Planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
  - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 9 projektu Planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
  - a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
  - b) uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
  - c) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszaru projektu Planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych,

analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzenia projektu Planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejących enklaw zabudowy mieszkaniowej na obszarach projektu Planu;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące ciągów pieszych i rowerowych, zawarte w § 8 projektu Planu;
- 4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – projekt Planu obejmie wyłącznie fragmenty obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych* (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – poprzez koncentrację nowej zabudowy, w tym mieszkaniowej, w zasięgu istniejącej jednostki osadniczej.

### **3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **3.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Rada Gminy Grębocice przyjęła uchwałę Nr XXVII/110/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej uchwale stwierdzono, że „nie wyklucza się możliwości dokonywania zmian dokumentów planistycznych. Zakres tych zmian może być realizacją bieżących potrzeb albo wynikać z obowiązków określonych w obowiązujących przepisach.”

#### **3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.**

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – przewiduje się zapewnić np. poprzez publikację



projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy.

### **3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W wyniku konfrontacji ustaleń obowiązujących Planów z rozpatrywanym projektem Planu stwierdzono, że projekt Planu nie będzie generował dużych zmian w dochodach i wydatkach Gminy, w porównaniu do obowiązujących Planów. Dodatkowe przychody lub ograniczenie ubytku dotychczasowych przychodów Gminy w wyniku wejścia w życie projektu Planu, jest możliwe w:

- obszarze nr 3 (o powierzchni około 0,64 ha), na którym przewiduje się rezygnację z budowy nowego odcinka drogi klasy zbiorczej (która z założenia miałaby być włączona do dróg powiatowych, i tym samym jej obszar nie podlegałby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości) na rzecz terenów, od których można pobierać podatek od nieruchomości lub podatek rolny;
- obszarze nr 4 (o powierzchni około 0,25 ha), w zasięgu wyznaczonego terenu „OB.1.MN,Z”; można oczekiwać zwiększenia dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, kiedy ten teren zostanie zabudowany zabudową mieszkaniową, czego obowiązujący Plan nie przewidywał.

Natomiast na innych obszarach wejście w życie omawianego projektu Planu, nie spowoduje wprost zmian w wydatkach i przychodach Gminy. Dotyczy to także obszaru nr 1, który w całości należy do Gminy. Natomiast pośrednio w tym obszarze można się spodziewać znacznych wydatków Gminy, bowiem od lat przewiduje się tu inwestycje, a zmiana w tym obszarze poprzez sporządzenie projektu Planu, ma uczynić inwestycje gminne bardziej optymalnymi.

### **4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.**

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w *ustawie 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarami projektu Planu. Następnie Wójt sporządził projekt Planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.