

Uzasadnienie

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice, zwany dalej „projektem planu miejscowego”, został zainicjowany Uchwałą Nr XLVII/220/2017 z dnia 26 września 2017 r. i jej zmianą – Uchwałą Nr LIV/246/2018 z dnia 30 stycznia 2018 r. Projektem Planu objęto 9 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 62,16 ha, położonych w wymienionych powyżej obrębach geodezyjnych.

Na obszarze projektu planu miejscowego – oprócz obszaru nr 2 we wsi Grodziszczce – obowiązują regulacje następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II” w granicach gminy Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XVII/68/2003 Rady Gminy Grębocice z dnia 14 listopada 2003 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 4 z dnia 9 stycznia 2004 r., poz. 99;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Głogów Głębocki-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 2009 r. Nr 203, poz. 3647, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/119/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r.;
- 3) 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 2010 r. Nr 136, poz. 2098, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/121/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grębocice, w tym położonych w granicach terenów górniczych, przyjętego Uchwałą Nr LXI/291/2014 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 czerwca 2014 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 3098;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Grodowiec, Grębocice, Kwielice, Obiszów, Retków i Wilczyn w gminie Gręboci-

ce, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/164/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 19 grudnia 2016 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 798.

Do opracowywania projektu planu miejscowego przystąpiono przede wszystkim z uwagi na potrzebę umożliwienia realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych zgłaszanych we wnioskach mieszkańców gminy, w tym tych blokowanych dotychczasowymi ustaleniami obowiązujących planów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad kształtowania zabudowy. Z uwagi na fakt, iż na wszystkich wnioskowanych do zmiany przeznaczenia terenach, w wyniku uchwalenia projektu planu, zmieni się dotychczasowe przeznaczenie rolnicze lub leśne na nierolnicze i nieleśne, projektem planu objęto, zgodnie z wymogi art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie tylko wnioskowane do zmiany przeznaczenia działki, ale całe obszary wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice, w tym także według wytycznych zwartych w tym dokumencie.

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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.).

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 zakres 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 planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;
- 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 planu miejscowego;

- 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 obszaru planu miejscowego;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego takich obszarów;
- 7) 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 planu miejscowego takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na niedopuszczenie na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 9) 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;
- 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarach planu miejscowego nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.

Przyjęte w projekcie planu nowe - w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących - rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikały ze zgłaszanych wniosków, dotyczących zmiany

przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane, głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyjątki stanowią następujące obszary w obrębie Rzeczyca:

- 1) obszar nr 4 o powierzchni 0,56 ha, stanowiący grunt leśny objęty projektem planu w celu zmiany przeznaczenia działki nr 94 dla budynków użyteczności publicznej;
- 2) obszar nr 5 o powierzchni 0,51 ha w celu zmiany przeznaczenia działki 252/4 dla budynków związanych z gospodarstwem rolnym,
- 3) obszar nr 6 o powierzchni 3,50 ha wyznaczony przede wszystkim w celu zmiany przeznaczenia części działki nr 226 i dopuszczenia na jej części obiektów związanych z magazynowaniem płodów rolnych,
- 4) obszar nr 7 o powierzchni 7,65 ha w celu dopuszczenia na części działki nr 230/3 wiaty na sprzęt rolniczy. W obowiązującym planie miejscowym ustalone zasady lokalizacji budowli rolniczych na gruntach przeznaczonych dla użytkowania rolniczego dopuszczają możliwość realizacji takiej inwestycji, ale o mniejszych niż planowana wiata rozmiarach.

Obszary objęte projektem planu różnią się od siebie aktualnym sposobem zagospodarowania oraz położeniem względem układów osadniczych grębocickich wsi. Można je na tej podstawie podzielić na kilka grup:

- 1) grunty o przeważającym zagospodarowaniu osadniczym wraz z gruntami rolnymi stanowiącymi obecnie dopełnienie lub grunty rolne przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na cele nierolnicze – dominują na obszarach nr: 3 w Krzydłowicach, nr 9 w Starej Rzece i nr 10 w Wilczynie;
- 2) tereny rolne zabudowane w niewielkim stopniu lub z pojedynczymi zabudowaniami, w tym służącymi produkcji rolniczej - dominują na obszarach: nr 1 w Dużej Wólce, nr 2 we wsi Grodziszczce, nr 5 i 6 w Rzeczyca i nr 8 w Starej Rzece;
- 3) grunty leśne należące do Gminy Grębocice występujące na obszarze nr 4 w Rzeczyca.

Na obszarach już zurbanizowanych występuje - niemalże w równych proporcjach - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W projekcie planu tego rodzaju tereny objęto jednostkami kategorii „MP” i ustalono dla nich takie zasady zagospodarowania, aby umożliwić harmonijny i w miarę bezkonfliktowy rozwój obydwu funkcji. Nowe tereny tej kategorii – w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych – wyznaczono przede wszystkim:

- 1) na obszarze nr 3 w Krzydłowicach, powiększając o jedną działkę istniejący już teren,
- 2) w granicach obszaru nr 5 w Rzeczyca,
- 3) powiększając o około 10 arów istniejący teren dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą na obszarze nr 7 w Rzeczyca,

- 4) zwiększając zasięg terenu zabudowy zagrodowej, w tym mieszkaniowej na obszarze nr 8 i 9 w Starej Rzece.

Na terenach kategorii „MP” dopuszczono zarówno zabudowę mieszkaniową, usługową jak i zagrodową, umożliwiając tym samym lokalizację obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Jednakże w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych, jak i społecznych, na terenach „MP” w projekcie planu ustalono, iż dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej rozbudowę oraz budowę nowej pod warunkiem, jeżeli w wyniku tej budowy i rozbudowy:

- 1) na danej działce budowlanej łączna powierzchnia obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, a także hodowli roślin nie przekroczy 600 m²;
- 2) na danej działce budowlanej łączna obsada nie przekroczy 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

Ponadto wprowadzono parametr zabudowy budynku bez funkcji mieszkaniowej, ograniczający możliwość nadmiernej rozbudowy obiektów gospodarczych, w tym służących przechowywaniu płodów rolnych, do 810 m² na wybranych terenach w Starej Rzece oraz jednym terenie w Rzeczycy, zaś na pozostałych - do 600 m². Takie zasady zagospodarowania terenów pozwolą na dalszy równoważony rozwój obszarów wiejskich objętych projektem planu.

Jednakże na większości obszarów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia wyznaczono w projekcie planu nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczając na wybranym terenie - w granicach obszaru nr 6 w Rzeczycy - także zabudowę usługową (teren kategorii „MU”). Również na tym obszarze, uwzględniając dotychczasowe zagospodarowania terenu obiektami do przechowywania płodów rolnych, wyznaczono teren „UP” dla obiektów usług innych niż chronione oraz składów i magazynów, w tym także służących przechowywaniu płodów rolnych.

W projekcie planu wyznaczono także teren dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, obejmują leśny obszar należący do Gminy Grębocice, o powierzchni 0,37 ha, co stanowi zaledwie 0,6% łącznej powierzchni obszarów objętych projektem planu. Zmiana sposobu zagospodarowania wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cel nieleśny, wydanej przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego.

Wzrost zainwestowania, a w szczególności zabudowy, wpłynie niewątpliwie na przekształcenia w dotychczasowym krajobrazie. W projekcie planu określono parametry zabudowy i jej gabaryty, które umożliwią przy nowych realizacjach ustaleń projektu planu nawiązać do typowej zabudowy wsi. Powinno ograniczyć to powstawanie obiektów obcych architektonicznie, które wprowadzałyby chaos w krajobrazie. Zatem takie regulacje będą służyć ochronie i podnoszeniu poziomu ładu przestrzennego. Te ustalenia projektu planu pomogą zachować naturalny układ ruralistyczny

i kompozycję przestrzenną wsi oraz umożliwią dalszy harmonijny rozwój przestrzenny miejscowości.

W projekcie planu generalnie umożliwiono budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, jednakże pod ściśle określonymi warunkami. Dopuszczono wyłącznie sieci o charakterze dystrybucyjnym, a ich lokalizowanie na terenach nieprzeznaczonych wprost dla infrastruktury technicznej dopuszczono pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje, nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych i leśnych nie wymaga wcześniejszego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W projekcie planu umożliwiono także rozbudowę istniejącego systemu komunikacji.

W projekcie planu ujawniono udokumentowane złoża, wskazując – tam gdzie to było możliwe - ich granice na rysunkach projektu planu. W odniesieniu do eksploatowanego złoża „Głogów Głęboki-Przemysłowy” uwzględniono także zasięgi obszaru i terenu górniczego. W projekcie planu zawarto także inne ustalenia odnoszące się do tematyki oddziaływań górniczych, zapewniające integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych:

- 1) nakazujące przyjmowanie rozwiązań konstrukcyjnych uwzględniających prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;
- 2) dopuszczające sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi, powstającymi w wyniku prowadzenia wydobywania kopaliny w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z istniejącą zabudową wsi oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytkowych budynków i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na obszarze projektu planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 w Dziale I,
- b) ujawnienie granic udokumentowanych złóż oraz faktu położenia obszaru projektu planu w zasięgu złóż oraz terenu górniczego wyznaczonych dla podziemnej eksploatacji złoża rud miedzi;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytkowych budynków i obszarów,
- b) wprowadzenie regulacji służących ochronie stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zidentyfikowano na obszarze projektu planu,
- c) objęcie ochroną nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem;

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. poz. 1696) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

- a) umożliwienie dopełnienia zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) szczegółowe wyznaczenie sieci układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny inwestycyjne, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;
- c) umożliwienie realizacji zainwestowania technicznego na gruntach rolnych o niewielkich walorach produkcyjnych;

7) prawo własności m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,

b) zaadaptowanie na większości obszarów rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:

a) ochronę szczególnych wartości kulturowych, architektonicznych, zabytkowych i krajobrazowych,

b) wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – choć w ograniczonym zakresie;

c) stworzenie warunków dla realizacji obiektów użyteczności publicznej;

d) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8 w Dziale I;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10 projektu planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:

a) 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,

b) przyszłe obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu 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 wniosków i uwag - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

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 § 10 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 wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- c) wyznaczenie terenów przewidzianych dla funkcji usługowych (w tym o charakterze publicznym) w celu zabezpieczenia terenów dla rozwoju funkcji niezbędnych dla obsługi terenów osadniczych;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, inwentaryzacja przyrodnicza, 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 mieszkaniowej w zasięgu jednej jednostki osadniczej;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej wsi;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednostek osadniczej, poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów oraz poprzez dopuszczenie możliwości lokalizacji ciągów rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach 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 z późn. zm.).

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W uchwale Nr XXVII/110/2016 Gminy Grębocice z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice (zatwierdzone Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r.) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za dokumenty aktualne, przy uwzględnieniu opracowywanych wówczas projektów zmian wybranych planów miejscowych. W przywołanej powyżej uchwale uznano również za właściwe dokonywanie zmian dokumentów planistycznych, których zakres może wynikać z potrzeby realizacji zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb. A zatem, przedmiotowy projekt planu, będący realizacją właśnie takich bieżących potrzeb, zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zapewnieniu 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 miejscowego – 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 – zapewniono 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.

Przewiduje się, że ustalenia projektu planu na większości obszarów nie będą generowały zmian w dochodach i wydatkach z budżetu gminy. Przy czym założenie to odnosi się do stanu jaki

przewidziany jest w obecnie obowiązujący planie miejscowym. Analiza ustaleń projektu planu wykazała, że:

- 1) na przeważającej części obszarów objętych projektem (niemalże 89%) realizacja ustaleń projektu planu nie będzie generowała zmian w budżecie gminy, gdyż projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w przeznaczeniu terenów w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub zmiany te nie generują nowych wpływów do budżetu gminy lub wydatków;
- 2) ustalenia projektu planu mogą generować wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości na 6,25 ha, co stanowi około 10% wszystkich obszarów;
- 3) na niespełna 1% łącznej powierzchni obszarów objętych projektem planu jego ustalenia mogą generować nowe wydatki z budżetu gminy; mogą to być wydatki związane z nabyciem gruntów od osób fizycznych pod poszerzenie publicznych dróg gminnych w obrębie Duża Wólka oraz na ich budowę/przebudowę i utrzymanie (powierzchnia około 0,26 ha), jak i wydatki na wyłączenie terenu z produkcji leśnej, a także na utrzymanie obiektów użyteczności publicznej planowanych na obszarze nr 4 w obrębie Rzeczycy;
- 4) ustalenia projektu planu będą prawdopodobnie generowały koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej, których realizacja jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym. Nie przewiduje się natomiast wydatków z budżetu gminy wynikających z realizacji innych sieci infrastrukturalnych, które będą finansowane spoza środków budżetowych.

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 zawi-

domiono 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 obszarem 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. Z uwagi na fakt, iż w projekcie planu przewidziano odmienne od dotychczasowego użytkowania leśnego przeznaczenie obszaru nr 4 w Rzeczycy, wystąpiła potrzeba zawnioskowania o zgodę na taką zmianę do Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, w tym zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.