

UZASADNIENIE
do uchwały nr Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim
z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 1/2023 terenu położonego w mieście Głogów Małopolski

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim jest wynikiem realizacji uchwały nr LXIV/770/2023 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenu położonego w mieście Głogów Małopolski, zwana dalej planem.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny: usług lub produkcji, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji kolejowej, komunikacji lotniczej, lasu, zieleni naturalnej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej miasta i gminy Głogów Małopolski, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, nie narusza ustaleń Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Głogowie Małopolskim o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Nie ustalając zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla terenów 1KL i 1ZN organ kierował się między innymi wyrokiem NSA z dnia 23 maja 2023 r. II OSK 480/22 „Jeżeli stan faktyczny danego terenu objętego planem nie daje podstaw do zamieszczania w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. (to jest dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości), to ich brak nie może stanowić o niezgodności planu z prawem”.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A. opinią z dnia 18 października 2024 r. wnioskował o wpisanie zapisów: „wszelkie inwestycje, uzbrojenia terenu, roboty budowlane, projekty i prace zagospodarowania terenu prowadzone w strefie kontrolowanej gazociągu DN 150/100 podlegają uzgodnieniu u operatora gazociągu w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi”. Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu II SA/Wr 112/14 oraz innymi formułowanie w planie miejscowym wszelkiego rodzaju zapisów: „za zgodą zarządcy”, „po uzgodnieniu z zarządcą” i inne tym podobne wskazywane są jako naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, że organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa.

W zakresie proponowanego, także przez operatora gazociągów przesyłowych zapisu: „dopuszcza się możliwość przebudowy, modernizacji oraz budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia” – powyższe dopuszczenie możliwe jest do wprowadzenia, tylko i wyłącznie w granicach istniejącej, wskazanej w planie miejscowym strefy kontrolowanej. Studium wskazuje przebieg istniejącego gazociągu DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną, i odsyła w swoich ustaleniach do przepisów odrębnych. W ramach granic ustalonej strefy kontrolowanej możliwe są roboty budowlane polegające także na przebudowie istniejącego gazociągu lub budowie nowego pod warunkiem, braku konieczności zmiany zasięgu strefy kontrolowanej ustalonej w mpzp. Niemożliwe i naruszające przepisy prawa oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczenie lokalizacji sieci przesyłowych na całym obszarze planu bez ich wskazania (patrz wyrok WSA we Wrocławiu II SA/Wr 361/22).

Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego pismem nr LOŻ-2.64.1062.2024.ULC.3 z dnia 7 listopada 2024 r. wniósł uwagi do projektu planu: w par. 11 pkt 1 – zmienić istniejący zapis: „ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego” na nowy zapis o treści: „ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i lotniska”. Plan nie ustala „strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od lotniska”. Zgodnie z par 11 pkt 3 plan ustala płaszczyzny ograniczenia wysokości

obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu. Wobec powyższego proponowany zapis w pkt 1 pisma ULC jest niemożliwy do wprowadzenia. Pozostałe zapisy zostały wprowadzone do tekstu planu.

Zgodnie z postanowieniem Zarządu Województwa z dnia 12.11.2024 r. warunki zawarte w postanowieniu zostały wprowadzone do planu. Postanowieniem z dnia 03.02.2025 r. Zarząd Województwa uzgodnił projekt pozytywnie, jednak ze względu na wejście w życie audytu krajobrazowego, przesłano ponownie projekt do uzgodnienia. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględniono częściowe położenie obszaru planu w granicach krajobrazu priorytetowego ID_724; Kod krajobrazu: 18- 512.51-31, podtyp: 14b. W zakresie audytu krajobrazowego projekt został uzgodniony pozytywnie.

Zgodnie z postanowieniem znak O/RZ.Z-3.438.33.2024.2.IU Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 29 października 2024 r. zmieniono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Zgodnie z ponownym pismem nr OT-DL.402.165.2024.8 Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A. z dnia 7 lutego 2025 r. przededagowano §13 z zastrzeżeniem jak wyżej. Projekt po korektach został ponownie przekazany do opiniowania w niezbędnym zakresie.

W zakresie pisma GDDKiA z dnia 27.06.2025 r., w którym zawarto wnioski o zamieszczenie w planie zapisów dotyczących reklam, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jest zastrzeżone dla uchwały określającej zasady i warunki sytuowania takich obiektów. Zapis wykracza poza zakres art. 15 ustawy o pizp i nie może być wprowadzony do mpzp.

W zakresie ponownego pisma OT-DL.402.165.2024.10 Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A. wprowadzono wnioskowane zapisy do mpzp.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na położenie obszaru planu w granicach miasta Głogów Małopolski, tym samym zastosowanie ma art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podkarpackiego na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 2,0605 ha, zgodnie z Decyzją z dnia 08.09.2025 r. (nr pisma RG-I.7151.22.2025.KG) oraz częściową zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 5,0638 ha, zgodnie z Decyzją z dnia 20.08.2025 r. (nr pisma DL-L-ZNL.8130.51.2025.AG). Nie uzyskano zgody na przeznaczenie nieleśne 3,3414 ha gruntów leśnych, będących własnością Skarbu Państwa, położonych w sąsiedztwie Rezerwatu Przyrody Bór. Wobec powyższej sytuacji podjęta została decyzja o wyłączeniu z opracowania terenów na których nie została uzyskana zgoda na przeznaczenie na cele nieleśne. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych nie była wymagana.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 października 2025 r. Do wyłożonego projektu nie wpłynęły jakiejkolwiek uwagi.

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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze planu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem są tereny usług lub produkcji, dla których parametry dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Projekt planu miejscowego uwzględnia szczególne regulacje ochrony krajobrazu wynikające z audytu krajobrazowego dla województwa podkarpackiego. W zakresie wymagań ochrony środowiska, krajobrazu i przyrody uwzględniono także częściowe położenie obszaru objętego planem w granicach otuliny rezerwat przyrody „Bór”.

W projekcie planu nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak przedmiotu.

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności terenów zabudowy dla tych osób przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach, które uwzględniono zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

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 planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

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 bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, uzupełniając w niezbędnym zakresie o projektowane drogi publiczne i wewnętrzne.

Obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przy węźle drogi krajowej A4 i drogi krajowej nr 9, Zapisy uchwały służą rozwojowi nowej zabudowy na terenach usług lub produkcji. Obszary te 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.

Podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenu położonego w mieście Głogów Małopolski dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Ustalenia planu są zgodne z treścią Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Głogów Małopolski przyjętej uchwałą nr LXVII/636/2018 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 18 października 2018 roku.

Zgodnie z wynikami analiz wykonanych na potrzeby oceny aktualności zasadnym jest uruchomienie nowych terenów budowlanych.

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, że projekt planu w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod funkcję związaną z aktywnością gospodarczą. Nowe tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej pozwolą na efektywne zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie korzyści społecznych. W związku z uchwaleniem projektu planu, nie wystąpi konieczność realizacji ze środków gminy Głogów Małopolski budowy dróg publicznych i sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wyznaczone w projekcie planu drogi publiczne nie zmieniają przeznaczenia terenu wynikającego z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego powodu nie przewiduje się kosztów będących następstwem przyjęcia projektu planu. Uchwalenie projektu planu miejscowego będzie zdecydowanie korzystne dla budżetu gminy. Prognozowane nowe wpływy do budżetu znacznie przewyższą ewentualne straty (np. utracony podatek rolny zastąpi znacznie wyższy podatek od nieruchomości). Na skutek uchwalenia projektu planu miejscowego wystąpi wzrost wartości nieruchomości na obszarze opracowania.

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny usług lub produkcji stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym, a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Część obszaru objętego uchwałą posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwały nr: XI/81/99, VIII/87/2003, XL/374/2009). Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia natomiast dyspozycje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów Małopolski w zakresie zmiany przeznaczenia całego obszaru pod usługi i produkcję, ze względu na położenie tego obszaru (drogi, linia kolejowa, lotnisko) i związane z tym uciążliwości, które nie predysponują obszaru do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenu położonego w mieście Głogów Małopolski jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Głogów Małopolski 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska w Głogowie Małopolskim uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenu położonego w mieście Głogów Małopolski za uzasadnione.