Uzasadnienie

do Uchwały Nr . . / . . /

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Głogowie Nr XXXVI/365/17 z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie zwaną dalej „zmianą planu”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Tygodnik Głogowski” w dniu 6 października 2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Głogowie w dniach od 06.10.2017 r. do 10.11.2017 r. oraz na stronie internetowej BIP tut. Urzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu zmiany planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr WRM.DPiA.6721.11.2.2017 z dnia 18 października 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismo nr WSI.411.407.2017.DK z dnia 8 listopada 2017 r. oraz postanowieniem nr 83/17 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Głogowie pismo nr ZNS-70-34-2-83/KK/17 z dnia 24 października 2017 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogów wraz ze zmianami, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Głogowa uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Głogowa uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 6 lipca 2018 r. do 27 lipca 2018 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Tygodnik Głogowski” w dniu 29.06.2018 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w Głogowie w dniach od 29 czerwca 2018 r. do ………………2018 r.

W dniu 23 lipca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 10 sierpnia 2018 r., wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu przedłożono Radzie Miejskiej w Głogowie, celem uchwalenia.

Celem zmiany planu było dostosowanie jego ustaleń do możliwości inwestycyjnych obszaru. W szczególności zdecydowano o zmianie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi powiatowej, tym samym dopuszczając zbliżenie zabudowy do granicy działki. Uwzględniono istniejący sposób zagospodarowania działki, a zapisy planu zachowują parametry istniejącej zabudowy. Zmiana planu w sposób bardziej szczegółowy określa wytyczne dla przedmiotowego terenu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:

1. uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 12 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2. uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 11 – 12 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3. uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
5. uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 7 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
6. uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 12 tekstu uchwały;
7. uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 12 tekstu uchwały;
8. uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9. uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10. uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

* zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
* niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
* niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1. kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
2. zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
3. zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
4. projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie zmiany planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie zmiany planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby zmiany przeznaczenia terenu, wynikającej z zamierzenia właściciela nieruchomości (uchwała Nr LXVII/439 /14 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogowa).

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszarów objętych opracowaniem zmiany planu pod: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz tereny usług publicznych wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz tereny usług publicznych, co jest zgodne z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głogowa zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Prezydent Miasta Głogowa