UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr ……. z dnia …… w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie. – na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały uchwały Nr LIII/531/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie i uchwały Nr II/13/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/531/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (Uchwała Nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.).

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązywał od 1998 r. plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XLVII/390/98 z dnia 24 marca 1998 r., zmieniony przez Radę Miejską uchwałami: Nr VII/56/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r., Nr XXVIII/240/2005 z dnia 19 kwietnia 2005 r., Nr XIX/178/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r., Nr XXI/119/11 z dnia 5 grudnia 2011 r. oraz Nr XXIX/200/16 z dnia 6 lipca 2016 r., Nr XLV/450/18 z dnia 16 stycznia 2018 r., Nr XLVIII/485/18 z dnia 26 marca 2018 r.

Zmiana planu obejmie dwa tereny położone w Głogowie w obrębie 4 – Chrobry: pierwszy teren przy ul. Jedności Robotniczej, oznaczony w planie miejscowym symbolem 65 UP i drugi teren przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, oznaczony w planie miejscowym symbolem 49 UC oraz części terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolami 22 KD 1/2 oraz 52 MW.

Celem zmiany planu dla pierwszego terenu jest dostosowanie parametrów zagospodarowania terenu do potrzeb i możliwości inwestycyjnych obszaru, a dla drugiego zmiana przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach

od …….. do ……... Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

1. **Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:**
    - **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokość zabudowy i geometrii dachu;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów oraz nakaz korzystania z sieci kanalizacyjnej; na obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez uwzględnienia położenia w pasie krajobrazowym zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Głogowa (wpis do rejestru zabytków nr A/2642/2178, decyzja z dnia 31 marca 1975 r.) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak na obszarze opracowania;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenów w sąsiedztwie centrum miasta i obecnego zagospodarowania, dostosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój terenów;
7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miejskim);
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2011-2014 (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).**

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.)

Obowiązujący na obszarze plan miejscowy, uchwalony w 1998 r., zgodnie z ww. analizą, jest wskazany do zmiany.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu nie spowoduje obciążeń finansowych dla miasta w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z odszkodowaniami, wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym zmianą planu miasto nie posiada gruntów, które zamierza sprzedać i które mogłyby stanowić dochód.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie uważa się za uzasadnione.