UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr ……. z dnia ……. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta 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 2016 r., poz. 788 ze zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXI/180/16 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (Uchwała Nr XLVIII/390/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 25 maja 2010 r.).

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązywał od 1999 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie, uchwalony uchwałą VI/45/99 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 23 lutego 1999 r.

Zmiana planu dotyczy terenów położonych w Głogowie, w obrębie 7-Stare Miasto, w obowiązującym planie miejscowym oznaczonych symbolami 50UP, 55UP, 171EE, 15MU, 52UP/ZP i 146KD.

Głównym celem sporządzania zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów: 55UP (usługi publiczne – łączności) i 171EE (stacja transformatorowa) oraz 50UP (usługi publiczne – oświaty) na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, umożliwiające realizację zamierzeń właścicieli nieruchomości położonych na jego obszarze oraz aktualizacja zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 788 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ……. r. do …… r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. **Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokość zabudowy i geometrii dachu;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy Starego Miasta;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenu objętego ochrona akustyczną, nakaz korzystania z sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej; na obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez wskazanie obiektu objętego ochroną konserwatorską, określenie przedmiotu jego ochrony oraz ustalenie nakazów i zakazów dotyczących tego obiektu, a także wskazanie strefy ochrony konserwatorskiej A oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, określenie przedmiotu ich ochrony oraz ustalenie nakazów i zakazów w tych strefach; 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 terenu w ścisłym centrum miasta (wprowadzono funkcje centrotwórcze i odpowiednie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój terenu);
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 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa wskazuje obszar Starego Miasta jako centrum usług ogólnomiejskich pełniące jednocześnie funkcję obszarów przestrzeni publicznej;
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 przestąpieniu do sporządzania planu wpłynął jeden wniosek złożony przez Orange Polska S.A., dotyczący zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – wniosek został uwzględniony przy sporządzaniu projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi.

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

Obszar objęty opracowaniem położony jest na obszarze Starego Miasta, w ścisłym centrum miasta. Sąsiaduje z ulicami: Piaskową i Piotra Skargi.

Obszar jest zainwestowany, znajduje się na nim budynek dawnej poczty oraz budynek urzędu pracy.

Teren jest dobrze skomunikowany i posiadający możliwość pełnego uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja obszaru umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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 (Uchwała Nr XLVIII/390/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 25 maja 2010 r.), które zgodnie z ww. analizą dla obszaru objętego planem jest aktualne i obowiązujące.

Obowiązujący na obszarze plan miejscowy dla Starego Miasta, uchwalony w 1999 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 Starego Miasta w Głogowie uważa się za uzasadnione.