

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa w Głogowie - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXII/299/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 7 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa w Głogowie i uchwały Nr XXXIX/390/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 19 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/299/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 7 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa 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 Nr XLVIII/406 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 21 kwietnia 1998 r., zmieniony uchwałami: Nr IV/27/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., Nr V/38/2007 z dnia 27 marca 2007 r., Nr XIX/177/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. i Nr XVI/85/11 z dnia 13 września 2011 r.

Zmiana planu obejmuje tereny położone w Głogowie w obrębie 9 - Żarków, oznaczone w obowiązującym planie miejscowym symbolami: 35US/ZD, 39ZP, 43KL 1/2, 21U, 14U, 16.1.U/MN, 6.5.ZI, 23.1.C i 27.1.U.

Celem zmiany planu jest dostosowanie funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenów do potrzeb i możliwości inwestycyjnych obszaru, co pozwoli na lepsze ich wykorzystanie, w szczególności:

- załącznik nr 1: wydzielenie terenu pod istniejącą stacją transformatorową, przeznaczenie części terenu po usługi, zmiana przeznaczenia terenu ciągu pieszo-rowerowego na teren drogi dojazdowej,
- załącznik nr 2: zmiana przeznaczenia terenu usług z uzupełniającą zabudową mieszkaniową na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana przeznaczenia terenu zieleni izolacyjnej na teren drogi dojazdowej,
- załącznik nr 3: zmiana przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej na teren zabudowy usługowej,
- załącznik nr 4: zmiana warunków zabudowy w zakresie linii zabudowy oraz formy i materiału pokrycia dachu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie

wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2017 r. do 7 grudnia 2017 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu **wniesiono/nie wniesiono uwag.**

1. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa 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 wysokości 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 wskazanie terenu objętego ochroną 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 uwzględnienie strefy ochrony konserwatorskiej oraz wskazanie zabytku archeologicznego; 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 centrum miasta (wprowadzono funkcje centrotwórcze i odpowiednie parametry i wskaźniki 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 przestąpieniu do sporządzania planu wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej dotyczący zmiany linii zabudowy oraz zmiany formy dachu – wniosek został uwzględniony. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu **wniesiono/nie wniesiono uwag.**

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

Obszar objęty opracowaniem położony jest we wschodniej części miasta w obrębie Żarków, obejmuje pojedyncze tereny na osiedlu Złota Podkowa. Tereny te są zainwestowane lub położone w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, przy drogach publicznych.

Tereny są dobrze skomunikowane i posiadające 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 (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 osiedla Złota Podkowa w Głogowie uważa się za uzasadnione.