

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały Nr XXXIV/335/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu galerii handlowo – usługowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Gen. Wł. Sikorskiego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu galerii handlowo – usługowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Gen. Wł. Sikorskiego oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XLVII/390/98 z dnia 24 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 10, poz. 94 z dnia 11 maja 1998r.), zmienionego przez Radę Miejską uchwałami: Nr VII/56/2003 z dnia 29 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 77 poz. 1649 z dnia 10 czerwca 2003r.), Nr XXVIII/240/2005 z dnia 19 kwietnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 95 poz. 2073 z dnia 30 maja 2005r.), Nr XIX/178/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 224 poz. 2520 z dnia 25 sierpnia 2008r.), Nr XXI/119/11 z dnia 5 grudnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lutego 2012r. poz.787) oraz Nr XXIV/200/16 z dnia 6 lipca 2016r. (Dz. urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2016r. poz.3665) polegała na zmianie zapisów uchwały nr XXI/119/11 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 5 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu galerii handlowo - usługowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Gen. Wł. Sikorskiego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie:

- 1) w §15 pkt 7 - zmiana wskaźnika miejsc postojowych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 2) w §29 ust. 2 pkt 3 zmiana wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy,
- 3) w §29 ust. 2 pkt 5 zmiany minimalnej wysokości zabudowy,
- 4) w §29 ust. 2 wykreślenie pkt 6, wprowadzającego zakaz lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.**

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zmianę wprowadzonych do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym wysokości zabudowy, minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: poprzez ustalenia określone w pkt. 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie. W planie wprowadzono dodatkowy zapis dot. ochrony złoża rud miedzi „Głogów” RM 6437 znajdującego się na całym obszarze objętym planem.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez zmianę wskaźników do potrzeb inwestora, co zwiększy szanse na realizację planowanej na tym terenie galerii handlowej. Zmiana ta będzie miała również wpływ na tempo zabudowy i zagospodarowania pozostałych, leżących w sąsiedztwie terenów powojkowych, w tym budowę łącznika drogowego od ul. Przemysłowej do ul. Wojska Polskiego.
- 7) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków, mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w zmianie planu nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronność i bezpieczeństwo państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie.  
Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag.  
Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważony był 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 interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Zmiana planu dotyczyła poszczególnych paragrafów. Cały obszar objęty planem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XLVII/390/98 z dnia 24 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 10, poz. 94 z dnia 11 maja 1998r.), zmieniony przez Radę Miejską uchwałami: Nr VII/56/2003 z dnia 29 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 77 poz. 1649 z dnia 10 czerwca 2003r.), Nr XXVIII/240/2005 z dnia 19 kwietnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 95 poz. 2073 z dnia 30 maja 2005r.), Nr XIX/178/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 224 poz. 2520 z dnia 25 sierpnia 2008r.), Nr XXI/119/11 z dnia 5 grudnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lutego 2012r. poz.787) oraz Nr XXIV/200/16 z dnia 6 lipca 2016r. (Dz. urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2016r. poz.3665). Celem zmian planu jest zmiana ustaleń w zakresie zmiany: wskaźnika miejsc postojowych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej wysokości zabudowy oraz wykreślenia zapisu wprowadzającego zakaz lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych.

## **3. W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.**

Dopuszczając zmiany w uchwale odnoszące się do nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zmiana ww. planu nie dotyczyła wymagań określonych w tym punkcie.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r.

Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy poprzez: wprowadzenie zmian dla planowanej nowej zabudowy w obrębie miasta Głogowa, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwałę o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Miejską w Głogowie uchwałą Nr LXVII/439/14 z dnia 28 października 2014r. Prezydent Miasta Głogowa wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące mpzp przyjęte przez Radę Miejską w Głogowie Uchwałą Nr XLVII/390/98 z dnia 24 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 10, poz. 94 z dnia 11 maja 1998r.), zmieniony przez Radę Miejską uchwałami: Nr VII/56/2003 z dnia 29 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 77 poz. 1649 z dnia 10 czerwca 2003r.), Nr XXVIII/240/2005 z dnia 19 kwietnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 95 poz. 2073 z dnia 30 maja 2005r.), Nr XIX/178/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 224 poz. 2520 z dnia 25 sierpnia 2008r.), Nr XXI/119/11 z dnia 5 grudnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lutego 2012r. poz.787) oraz Nr XXIV/200/16 z dnia 6 lipca 2016r. (Dz. urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2016r. poz.3665) wymagały zmian w zakresie zmiany: wskaźnika miejsc postojowych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej wysokości zabudowy oraz wykreślenia zapisu wprowadzającego zakaz lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

#### **6. Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rada Miejska w Głogowie, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu stwierdza, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa przyjętego uchwałą nr XXXIV/327/17 z dnia 30 marca 2017r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.