

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z z 2022 r. poz. 503).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXI/247/20 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza 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 planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie, uchwalony uchwałą Nr XVII/264/2000 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 marca 2000 r. ze zmianami.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest:

- teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 19RO - planowana jest zmiana funkcji z produkcji ogrodniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- teren zieleni publicznej w obowiązującym planie symbolem 45.1.ZP planuje się przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- teren ogrodów i sadów oznaczony w obowiązującym planie symbolem 94RO - umożliwienie budowy budynków gospodarczych,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w obowiązującym planie symbolem 48.1.MN - zmiana zasad podziału,
- teren u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Kasztanowej oznaczony w obowiązującym planie symbolem 40KS/UC - planuje się m.in. zmianę funkcji terenu obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw na usługi,
- działkę nr 251 w obrębie 13 Brzostów, której część stanowiącą w planie ogrody i sady (99RO) planuje się przeznaczyć na zabudowę mieszkaniowo-usługową

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). 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 planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu w odniesieniu do istniejącej zabudowy;
- 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 nakaz korzystania z sieci kanalizacyjnej; na obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez uwzględnienie położenia w układzie urbanistycznym wsi Brzostów (wpis do rejestru zabytków nr A/2683/973/L, decyzja z dnia 11 marca 1992 r.), w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, budynku objętego ochroną konserwatorską oraz poprzez uwzględnienie położenia w strefie obserwacji archeologicznej oraz w granicach 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 uzdrowskiej, 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 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 (w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu) wpłynęło 7 wniosków od osób fizycznych, dotyczących zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, wnioski zostały uwzględnione. 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 2014-2018 (Uchwała Nr LIV/540/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 16 października 2018 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie, uchwalony uchwałą Nr XVII/264/2000 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 marca 2000 r., zgodnie z ww. analizą, jest proponowany do zmiany.

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

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla miasta w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy komunikacji i infrastruktury technicznej.

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