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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXIII/266/20 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (Uchwała Nr XLVI/378/21 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 października 2021 r.).

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie, uchwalony uchwałą Nr V/45/99 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 23 lutego 1999 r.

Celem uchwalenia zmiany planu miejscowego jest umożliwienie adaptacji strychów na funkcje mieszkaniowe na terenie położonym pomiędzy ulicami: Szewska, Długą, Młyńską i Rynkiem.

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 23 czerwca 2022 r. do 13 lipca 2022 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. **Zmiana miejscowego planu 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 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 granicach układu przestrzennego krajobrazu Starego Miasta w Głogowie (wpis do rejestru zabytków nr A/2641/89, decyzja z dnia 16 kwietnia 1958 r.) oraz poprzez uwzględnienie położenia w strefie obserwacji archeologicznej, 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 realizowane będą poprzez uwzględnianie przepisów odrębnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie obecnego zagospodarowania oraz dostosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój;
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:**

Wyznaczony teren ma dostęp do dróg publicznych, 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 XLVI/378/21 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 października 2021 r.) - analiza nie dotyczyła aktualnej wersji Studium.

Obowiązujący na obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie, uchwalony uchwałą Nr V/45/99 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 23 lutego 1999 r. i uchwałą Nr XLI/358/2009 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 29 grudnia 2009 r., zgodnie z ww. analizą, jest proponowany do zmiany.

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

Przyjmuje się, że w związku z uchwaleniem planu gmina nie poniesie kosztów, ale też nie będzie miała bezpośrednich dochodów z tego tytułu.

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