

**UCHWAŁA NR XVI/163/2019
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 31 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami poz. 1309, 1696, 1815 i 1571) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w związku z uchwałą Nr XLVI/340/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek, Rada Miejska w Głogówku stwierdza i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek”, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/194/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 listopada 2016 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmujący obszar pokazany na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak form ochrony przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów i terenów na obszarze objętym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów, terenów i obiektów na obszarze objętym planem;
- 5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
- 9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem;
- 14) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 15) granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem.

§ 2. Stosowane w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyny;
- 2) **budynek podstawowy** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 3) **dach:**
 - a) **płaski** – dach o nachyleniu mniejszym lub równym 12°,
 - b) **niski** – dach założony na głównej bryle budynku o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem większym niż 12° i mniejszym niż 35°,
 - c) **wysoki** – dach założony na głównej bryle budynku o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48°;
- 4) **dojazd** - dojazd pojazdem samochodowym;
- 5) **garaż wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy lub stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 6) **garaż samodzielny** – jednokondygnacyjny garaż wolno stojący lub dobudowany do budynku o innym przeznaczeniu, przeznaczony do przechowywania samochodów osobowych;
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków i budowli przekrytych dachem od linii rozgraniczającej drogi;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia zabudowy, na której należy usytuować zewnętrzną krawędź ściany elewacji frontowej budynku podstawowego;
- 9) **parking terenowy** – jednopoziomowe stanowisko postojowe dla samochodów osobowych lub zgrupowanie takich stanowisk, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 10) **parking przyuliczny** – jednopoziomowe stanowisko postojowe dla samochodów osobowych lub zgrupowanie takich stanowisk, sytuowane na poziomie terenu w pasie drogowym drogi, dostępne bezpośrednio z jej jezdni;
- 11) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
- 13) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 14) **szerokość elewacji frontowej** - szerokość zewnętrznej ściany budynku usytuowanej od frontu działki, do której nie wlicza się schodów, pochylni, balkonów, tarasów, wykuszy, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji;
- 15) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscu usytuowania dojazdu do działki budowlanej lub terenu;
- 16) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 17) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów;
- 18) **usługi** – działalność gospodarcza służąca zaspokojeniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem (produkcją) dóbr materialnych;
- 19) **usługi wbudowane** – pomieszczenie lub zespół funkcjonalnie powiązanych z sobą pomieszczeń, stanowiących z budynkiem podstawowym jedną bryłę i zajmujących nie więcej niż 50% jego powierzchni całkowitej;
- 20) **urządzenia OZE** – mikroinstalacja, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, wytwarzająca energię elektryczną lub/i ciepło z wykorzystaniem energii słonecznej lub/i geotermalnej;
- 21) **willa miejska** – budynek mieszkalny wolno stojący, z jedną klatką schodową, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły;
- 22) **wysokość budowli** – wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyżej położonego jej punktu;
- 23) **zieleń towarzysząca** - zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej, wypoczynkowej i ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole terenów, w którym symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a symbol liczbowy wyróżnia tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) miejsce i wymiar linii (podany w metrach);
- 7) szpalery drzew;
- 8) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej E-SN;
- 9) strefa kontrolowana od gazociągu niskiego ciśnienia G-NC;
- 10) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia E-SN;
- 11) gazociąg niskiego ciśnienia G-NC.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków;
- 3) biura – przez które należy rozumieć budynki lub ich części wykorzystywane do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania, doradztwa, biznesu, finansów, ubezpieczeń, pośrednictwa, archiwizowania, gromadzenia i przetwarzania danych, funkcjonowania organizacji, reklamy, tłumaczeń, przetwarzania i przesyłania informacji, informatyki, obsługi pocztowo-telekomunikacyjnej, obsługi nieruchomości, obsługi prawnej, notarialnej, rachunkowej, detektywistycznej i turystycznej, biura podróży oraz pracownie artystyczne, projektowe, geodezyjne;
- 4) handel detaliczny drobnopowierzchniowy – przez który należy rozumieć budynki lub ich części przystosowane do obsługi klientów indywidualnych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m², z wyłączeniem handlu maszynami, pojazdami, materiałami masowymi i stacji paliw;
- 5) lecznice zwierząt – przez które należy rozumieć zakłady opieki weterynaryjnej nad zwierzętami domowymi takie jak gabinety, poradnie, przychodnie i lecznice weterynaryjne, z wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt oraz szkół tresury zwierząt;
- 6) obiekty gastronomii - przez które należy rozumieć zakłady wykonujące działalność w zakresie zorganizowanego żywienia konsumentów takie jak restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, także wraz z działalnością cateringową, z wyjątkiem domów weselnych i dyskoteki;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem – przez które należy rozumieć przedszkola, oddziały przedszkolne, żłobki i kluby dziecięce;
- 8) poradnie i pracownie medyczne - przez które należy rozumieć ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie, gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej, ambulatoria, laboratoria, zakłady rehabilitacji leczniczej i gabinety paramedyczne oraz pracownie takie jak pracownie diagnostyczne, ortopedyczne, okulistyczne, protetyki stomatologicznej i ortodoncji;
- 9) usługi bytowe – przez które należy rozumieć punkty usług zaspokajających potrzeby ludności i gospodarstw domowych takich jak usługi szewskie, krawieckie, zegarmistrzowskie, jubilerskie, optyczne, szklarskie, lutnicze, fryzjerskie (także dla zwierząt), kosmetyczne, stylistyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, poligraficzne, internetowe, wykonywania pieczętek, napraw i wypożyczania sprzętu oraz artykułów użytku osobistego i domowego, solaria, sauny, gabinety masażu, wizażu, z wyłączeniem usług pogrzebowych;
- 10) zieleń urządzona – przez którą należy rozumieć ogólnodostępne skwery, zieleńce osiedlowe, place zabaw, także wraz z sztucznymi zbiornikami wodnymi;
- 11) zieleń przydomowa – przez którą należy rozumieć ogrody i zieleń towarzyszącą budynkom podstawowym;
- 12) ulica – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 13) obiekty sieci kanalizacyjnej – przez które należy rozumieć przepompownie ścieków.

§ 5. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie.

§ 6. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU1, MU2, MN1, ZO1, ZP1, KDL, KDW1 i KDW2 – 1%.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone symbolem:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 15);
- 2) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 16-17);
- 3) ZO - teren zieleni przydomowej (§ 18);
- 4) ZP - teren zieleni urządzonej (§ 19);

5) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych (§ 20);

6) KDW - tereny dróg wewnętrznych (§ 21-22).

2. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na każdym terenie:

- 1) zakazuje się sytuowania obiektów o innych rodzajach przeznaczenia niż określono w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, zdefiniowanych w § 4;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej, budowli i urządzeń budowlanych związanych z obiektami o rodzaju przeznaczenia ustalonym dla danego terenu.

§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- b) elektrowni wiatrowych;

2) przy sytuowaniu budynków i budowli przykrytych dachem należy stosować się do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w treści uchwały i na rysunku planu, przy czym linie te nie dotyczą:

- a) części budynku i budowli przykrytych dachem znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
- b) drugorzędnych elementów budynku i budowli przykrytej dachem takich jak schody, pochylnie, balkony, tarasy, wykusze, okapy, ganki i zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, detal architektoniczny elewacji, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i w zakresie dróg publicznych;

3) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować nie mniej niż 65% szerokości elewacji frontowej budynku podstawowego;

4) wysokość budowli nie przykrytej dachem nie może być większa niż 10 m;

5) następujące ustalenia szczegółowe dla terenów nie obowiązują sieci uzbrojenia:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- c) wartość wskaźnika intensywności zabudowy,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;

6) określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów gabaryty budynków i geometria dachu dotyczą głównej bryły budynku;

7) suma długości lukarn doświetlających poddasze użytkowe budynku podstawowego, sytuowanych na jednej połąci dachu, nie może być większa niż 40% długości tej połąci mierzonej na wysokości okapu dachu;

8) kąt nachylenia połąci dachowych nad lukarnami dachowymi nie może być większy niż 48°;

9) w budynkach podstawowych dopuszcza się kondygnację użytkową wyłącznie w poddaszach budynków krytych dachami wysokimi;

10) na budynkach zakazuje się sytuowania:

- a) akcentów architektonicznych,
- b) dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz dachów półszczytowych i kopertowych;

11) na budynkach krytych dachem niskim i wysokim należy stosować pokrycie w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;

12) na elewacjach budynków i budowli przykrytych dachem zakazuje się stosowania:

- a) materiałów wykończeniowych ze stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek,
- b) odcieni koloru różowego, fioletowego i zielonego, z wyłączeniem elementów drugorzędnych wymienionych w pkt 2 lit b.

§ 9. Obowiązują następujące zasady wyposażenia działki budowlanej w miejsca do parkowania pojazdów na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe (m.p.) dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,75 m.p. na 1 mieszkanie,
 - c) dla biur – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla handlu detalicznego drobnopowierzchniowego – 0,2 m.p. na 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla lecznic zwierząt – 2 m.p. na każdy gabinet,
 - f) dla obiektów gastronomii – 0,2 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne,
 - g) dla obiektów opieki na dzieckiem – 2 m.p. na każdą salę dla dzieci,
 - h) dla poradni i pracowni medycznych – 2 m.p. na 1 gabinet lekarski i pracownię,
 - i) dla usług bytowych - 2 m.p.;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU1 i MU2, należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, towarzyszące usługom, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) dla biur i obiektów gastronomii – 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla handlu detalicznego drobnopowierzchniowego – 0,3 m.p. na 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla lecznic zwierząt, poradni i pracowni medycznych – 1 m.p. na każdy gabinet i pracownię,
 - d) dla obiektów opieki na dzieckiem – 2 m.p. na każdą salę dla dzieci,
 - e) dla usług bytowych - 2 m.p.;
- 3) na działkach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług należy zapewnić miejsca postojowe (m.p.) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) 1 m.p. – jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi od 5 do 20,
 - b) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 20 m.p.;
- 4) na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą liczbę miejsc postojowych należy ustalić sumując liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, pkt 2 i pkt 3, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska oraz kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem:

- 1) lokalizacja usług nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz uciążliwości wykraczających poza:
 - a) lokal użytkowy – jeśli lokal ten usytuowany w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
 - b) działkę – jeśli lokal użytkowy usytuowany jest w jednorodzinny budynku mieszkalnym;
- 2) w gospodarce komunalnej należy wykorzystać energię słoneczną;

- 3) indywidualne źródła ciepła nie mogą powodować przekroczeń poziomów dopuszczalnych emisji do środowiska określonych przepisami odrębnymi w zakresie poziomów niektórych substancji w powietrzu, w szczególności przekroczeń dopuszczalnych poziomów pyłów zawieszonych i gazów trujących;
- 4) w indywidualnych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające:
 - a) wysoką sprawność spalania paliw,
 - b) ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, w tym szczególnie dwutlenku węgla, metanu, podtlenku azotu i pary wodnej,
 - c) ograniczenie zjawiska powstawania smogu, w szczególności zakazuje się stosowania na wylotach przewodów kominowych urządzeń blokujących unoszenie i rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń gazowych;
- 5) powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałas, teren oznaczony symbolem:
 - a) MU1 i MU2 – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MN1 i ZO1 – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ZP1 – należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w działalności usługowej należy stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów oraz minimalizować ilość odpadów wytwarzanych;
- 8) nie mniej niż 90% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację, pokryty roślinnością lub wodami;
- 9) w miejscach określonych na rysunku planu należy sytuować szpalery drzew oraz uwzględnić je w projektach zagospodarowania terenu i nasadzić w ramach realizacji inwestycji.

§ 11. Obowiązują następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 750 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) 1000 m² – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) 2 m² - dla urządzeń budowlanych sieci uzbrojenia;
- 3) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 18 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - c) 25 m – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) 1 m – dla urządzeń budowlanych sieci uzbrojenia;
- 4) kąt położenia granicy działki, w stosunku do pasa drogowego, nie może być mniejszy niż 45° i nie większy niż 120°.

§ 12. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem:

- 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć E-SN wyznacza się korytarz techniczny o szerokości 6 m, po obu stronach od jej osi, w którym zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków i budowli nadziemnych, w tym budowli przykrytych dachem,

- b) drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
 - c) prowadzenia robót budowlanych oraz zagospodarowania terenów w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu napowietrznej linii E-SN lub ograniczający stały dostęp do niej;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia G-NC, DN 200/0,4 MPa, o szerokości 3 m po obu stronach od jej osi, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 13. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg, drogą krajową DK 40 i drogą wojewódzką DW 416, poprzez gminną drogę publiczną DG 107465 O, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) planuje się rozbudowę gminnej drogi publicznej DG 107465 O (ulica M. Konopnickiej), oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) planuje się budowę dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2;
- 4) parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 2 i 3, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) dopuszcza się etapową budowę i rozbudowę dróg;
- 6) dopuszcza się etapową przebudowę i remont dróg w istniejących granicach pasa drogowego;
- 7) przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania działek budowlanych należy zapewnić doprowadzenie dróg pożarowych do budynków i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony pożarowej;
- 8) należy stosować rozwiązania techniczne umożliwiające osobom niepełnosprawnym dostęp do terenów lokalizacji usług i terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1.

§ 14. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz budowę nowych sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych;
- 3) sieć wodociągową należy rozbudować o nowy odcinek sieci rozdzielczej, zapewniający zaopatrzenie w wodę zabudowie planowanej na terenie MN1;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych;
- 5) sieć kanalizacji sanitarnej należy rozbudować o nowe odcinki zapewniające odbiór ścieków z zabudowy planowanej na terenie MU1, MU2 i MN1 oraz odprowadzenie ich na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 6) należy stosować rozwiązania techniczne obejmujące zatrzymanie, przechowywanie i zagospodarowanie czystych wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz spowalniające odpływ ich nadmiaru do odbiornika, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, rozsączenie w gruncie, retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji, a także ich wykorzystanie w instalacjach sanitarnych budynków;
- 7) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć E-SN na podziemną, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej nn i/lub z urządzeń OZE;
- 9) dopuszcza się rozbudowę gazociągu niskiego ciśnienia G-NC oraz zaopatrzenie w gaz przewodowy zabudowy planowanej na terenie MU1, MU2 i MN1;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zasilanych gazem lub/i energią elektryczną lub/i z urządzeń OZE, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3 i pkt 4;
- 11) dopuszcza się sytuowanie nowych sieci uzbrojenia w pasach drogowych dróg KDL, KDW1, KDW2 oraz na terenie ZO1, ZP1 i MU1.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyłącznie wolno stojące i bliźniacze budynki podstawowe;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 3) do działki budowlanej należy zapewnić dojazd z drogi KDW1 lub KDW2;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować w formie parkingu terenowego, garażu wbudowanego lub garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 9;
- 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 8 m od drogi KDW1, 8 m i 11 m od drogi KDW2, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna - 8 m od drogi KDW2;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) łączna powierzchnia zabudowy wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych i budowli przykrytych dachem nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku podstawowego;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 0,30;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem w § 10 pkt 8;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku podstawowego nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację należy sytuować w poddaszu użytkowym;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku podstawowego nie może być mniejsza niż 10 m i nie większa niż 16 m;
- 12) wysokość budynków podstawowych:
 - a) do okapu dachu - nie może być mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 5,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu – nie może być mniejsza niż 8 m i nie większa niż 10 m;
- 13) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i budowli przykrytych dachem:
 - a) do okapu dachu - nie może być większa niż 3,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu – nie może być większa niż 6,0 m;
- 14) geometria dachu budynków:
 - a) podstawowych - dach wysoki dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, sytuowany połączeniowo do frontu działki, z zastrzeżeniem § 8 pkt 10 lit. b,
 - b) gospodarczych, garażowych i budowli przykrytych dachem - dach płaski, niski lub wysoki;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 750 m² – dla budynku podstawowego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² – dla budynku podstawowego w zabudowie bliźniaczej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU1** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) biura;
- 3) handel detaliczny drobnopowierzchniowy;

- 4) lecznice zwierząt;
- 5) obiekty gastronomii;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) poradnie i pracownie medyczne;
- 8) usługi bytowe.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki w formie wolno stojącej willi miejskiej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane w pierwszą nadziemną kondygnację budynku podstawowego, z wyjątkiem obiektów opieki nad dzieckiem, które dopuszcza się także jako wolno stojące;
- 3) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) do działki budowlanej należy zapewnić dojazd z drogi KDL lub KDW1;
- 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować w formie parkingu terenowego lub/i garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 9;
- 6) linia zabudowy obowiązująca – 12-20 m od drogi KDL i 8 m od drogi KDW1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,0;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem w §10 pkt 8;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być mniejsza niż 2, plus poddasze nieużytkowe, i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację należy sytuować w poddaszu użytkowym;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku nie może być mniejsza niż 15 m i nie większa niż 28 m;
- 12) wysokość budynków:
 - a) do okapu dachu - nie może być mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 8,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być mniejsza niż 11 m i nie większa niż 14 m;
- 13) wysokość budowli przykrytych dachem:
 - a) do okapu dachu - nie może być większa niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być większa niż 7,0 m;
- 14) geometria dachu:
 - a) budynków - dach płaski lub dach wysoki dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, sytuowany połączowo do drogi KDL, z zastrzeżeniem § 8 pkt 10 lit. b,
 - b) budowli przykrytych dachem – dach płaski, niski lub wysoki;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU2** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) biura;
- 4) handel detaliczny drobnopowierzchniowy;
- 5) lecznice zwierząt;
- 6) obiekty gastronomii;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem;

- 8) poradnie i pracownie medyczne;
- 9) usługi bytowe.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się budynki wyłącznie w formie wolno stojącej willei miejskiej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane w pierwszą nadziemną kondygnację budynku podstawowego, z wyjątkiem obiektów opieki nad dzieckiem, które dopuszcza się także jako wolno stojące;
- 3) do działki budowlanej należy zapewnić dojazd z drogi KDL lub KDW1;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować w formie parkingu terenowego lub/i garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 9;
- 5) linia zabudowy obowiązująca – 5 m od drogi KDL i 8 m od drogi KDW1;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) łączna powierzchnia zabudowy wolno stojących budowli przykrytych dachem nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,7;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem w §10 pkt 8;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być mniejsza niż 2, plus poddasze nieużytkowe, i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację należy sytuować w poddaszu użytkowym;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku nie może być mniejsza niż 12 m i nie większa niż 20 m;
- 12) wysokość budynków:
 - a) do okapu dachu - nie może być mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 7,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być mniejsza niż 10 m i nie większa niż 13 m;
- 13) wysokość budowli przykrytych dachem:
 - a) do okapu dachu - nie może być większa niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być większa niż 7 m;
- 14) geometria dachu:
 - a) budynków - dach wysoki dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, sytuowany połączniowo do drogi KDL, z zastrzeżeniem § 8 pkt 10 lit. b,
 - b) budowli przykrytych dachem – dach płaski, niski lub wysoki;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO1** ustala się przeznaczenie – zieleń przydomowa.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) do działki budowlanej należy zapewnić dojazd z drogi KDW1 lub KDW2, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem MU1 lub MN1 lub z ulicy Niepodległości;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może wynosić 0,00 i być nie większa niż 0,10;

- 7) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem w §10 pkt 8;
- 8) wysokość budowli przykrytych dachem do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być większa niż 3,0 m;
- 9) geometria dachu budowli przykrytych dachem – dach płaski, niski lub wysoki;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 100 m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) obiektów sieci kanalizacyjnej.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) istniejące drzewa należy zachować;
- 3) udział gatunków drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących (głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia) w zieleni wysokiej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) do terenu należy zapewnić dojazd z drogi KDW2;
- 5) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 10%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może wynosić 0,00 i nie może być większa niż 0,1;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 60% powierzchni terenu, z czego nie mniej niż 50% należy obsadzić zielenią wysoką;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych budowli przekrytej dachem nie może być większa niż 1;
- 10) wysokość budowli przekrytej dachem:
 - a) do okapu dachu – nie może być większa niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu – nie może być większa niż 7 m;
- 11) geometria dachu budowli przekrytej dachem – dach niski lub wysoki;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie – ulica.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego - 15 m;
- 3) obowiązuje przekrój uliczny:
 - a) jezdnia 1 x 2,
 - b) chodnik – dwustronny;
- 4) po wschodniej stronie jezdni należy sytuować jednostronny pas zieleni towarzyszącej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, ze szpalerem drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem;
- 5) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1**, ustala się przeznaczenie - ulica.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego - 11 m;
- 3) obowiązuje przekrój uliczny:

- a) jezdnia 1 x 2,
 - b) chodnik – nie mniej niż jednostronny;
- 4) po północnej stronie jezdni należy sytuować jednostronny szpaler drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** ustala się przeznaczenie – ulica.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 8,0 m;
- 3) obowiązuje przekrój uliczny:
 - a) jezdnia 1 x 1 lub 1 x 2,
 - b) chodnik – jednostronny, sytuowany wzdłuż linii rozgraniczającej terenu MN1;
- 4) dopuszcza się parking przyuliczny sytuowany pomiędzy jezdnią i terenem MN1.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. W granicach obszaru objętego planem traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXI/156/2004 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 8 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, w granicach administracyjnych miasta, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 22 grudnia 2004 r. Nr 90.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głogówku.

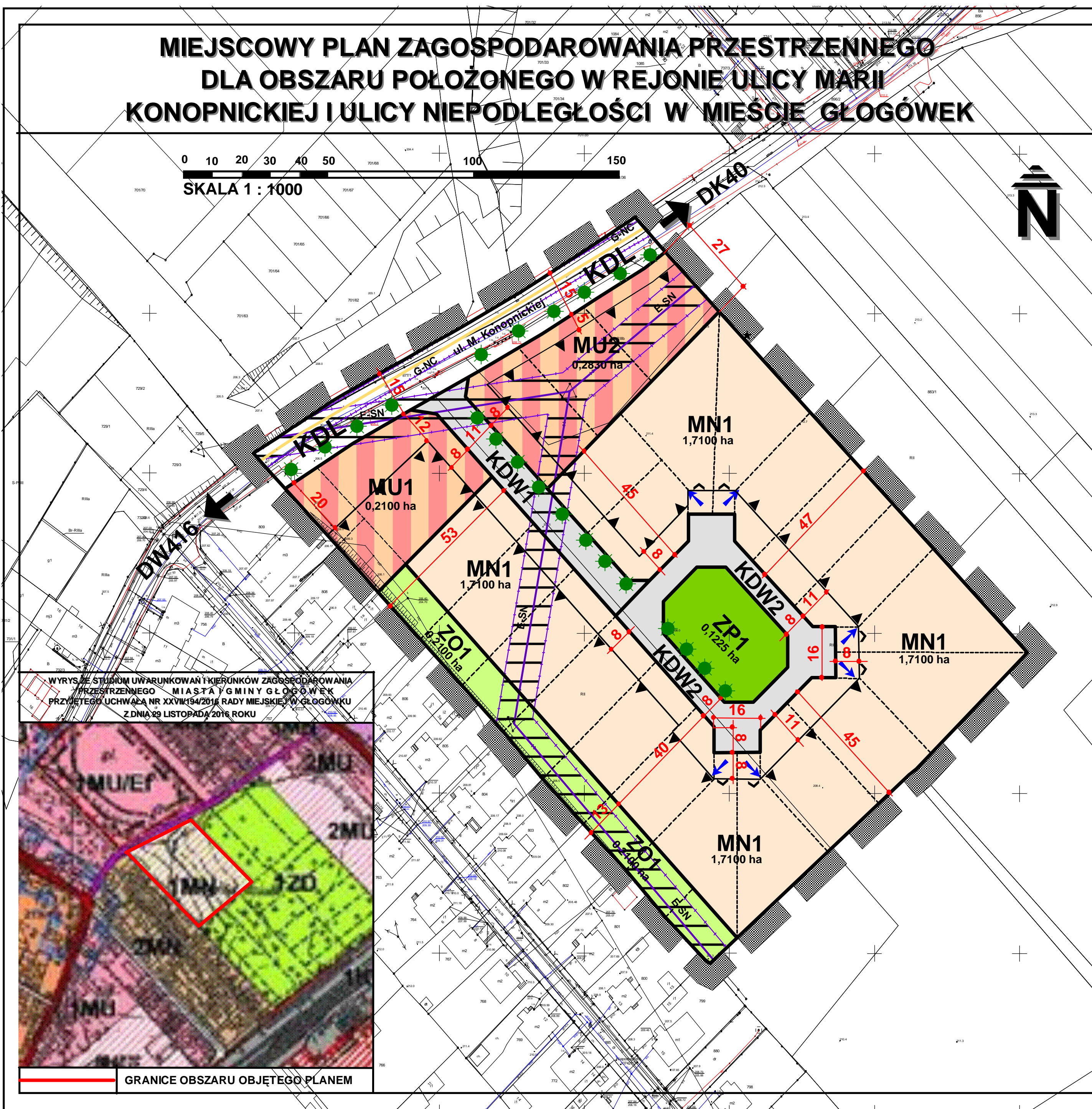
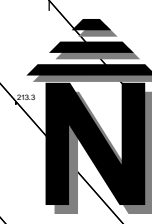
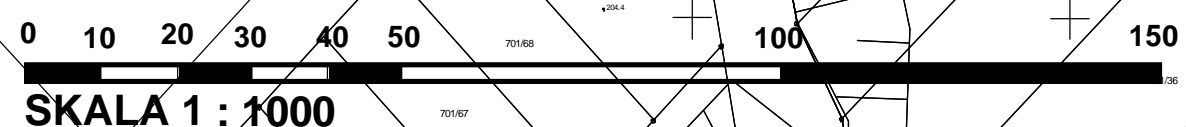
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY MARII KONOPNICKIEJ I ULICY NIEPODLEGŁOŚCI W MIEŚCIE GŁOGÓWCE

**RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1**
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 31 października 2019 r.
DO UCHWAŁY NR2019
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU
Z DNIA2019 ROKU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GŁOGÓWEK
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVII/194/2016 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 ROKU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

| | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| | ZO TERENY ZIELENI PRZYDOMOWEJ |
| | ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH |
| | KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | MN2 SYMBOLE TERENÓW, W KTÓRYM SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU, A SYMBOL LICZBOWY WYROZNIĄ TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY |
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY |
| | MIEJSCE I WYMIAR LINII (PODANY W METRACH) |
| | SZPALERY DRZEW |
| | KORYTARZ TECHNICZNY NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ E-SN |
| | STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU NISKIEGO CIŚNIENIA G-NC |
| | NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |
| | GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA G-NC |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

| | |
|--|--|
| | 1,3980 ha POWIERZCHNIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ |
| | PROPOZYCJA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI |

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

| | | |
|------------|--|--|
| AUTOR | mgr inż. arch. MAŁGOSZ OLESZCZUK nr uprawnień 1107/90 | |
| OPRACOWAŁA | mgr inż. arch. ZUZANNA OLESZCZUK | |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/163/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 31 października 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek

Rada Miejska w Głogówku, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Głogówka, w którym oświadcza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek, w dniach od 05 sierpnia 2019 r. do 04 września 2019 r. oraz dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 12 sierpnia 2019 r., a także w terminie 15 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 19 września 2019 r., nie wniesiono żadnych uwag stwierdza, że przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), jest bezprzedmiotowe tzn. nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/163/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 31 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Rozbudowa sieci wodociągowej finansowana będzie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu z wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1437 ze zm. poz. 1495) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych.

Uzasadnienie

1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLVI/340/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z 26 kwietnia 2018 r. Planem objęto obszar położony w południowo-wschodniej części miasta, ograniczony od zachodu ulicą Marii Konopnickiej, od południa zabudową usytuowaną przy ul. Niepodległości oraz od wschodu i północy ogrodami działkowymi. W stanie istniejącym obszar użytkowany jest rolniczo jako grunty orne.

Plan zmienia ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXI/156/2004 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 8 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, w granicach administracyjnych miasta, w którym na tym obszarze wydzielono teren oznaczony symbolem:

-E1/21/TMN, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (małe domy mieszkalne) z dopuszczeniem drobnych, nieuciążliwych usług handlu, gastronomii, usług innych i usług rzemieślniczych,

-KDD/E1 11, przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej (D).

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono w celu zapewnienia poprawy ładu przestrzennego oraz standardów zamieszkania na obszarze objętym planem poprzez zmianę rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych.

Ustalenia planu miejscowego obejmują zakres określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945), zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

2. INFORMACJE O PROCEDURZE PLANISTYCZNEJ

Prace nad projektem planu Burmistrz Głogówka rozpoczął w maju 2018 r. ogłaszając, obwieszczając i zawiadamiając o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prac nad planem wykonano inwentaryzację urbanistyczną obszaru objętego planem i jego otoczenia, dokumentację fotograficzną stanu zagospodarowania, analizę władania terenami, walorów krajobrazowych oraz analizę wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Projekt planu przeszedł całą obligatoryjną procedurę planistyczną wynikającą z art. 17 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081). Burmistrz Głogówka, jako organ opracowujący projekt ww. planu miejscowego, wykonał następujące czynności proceduralne zapewniające możliwość udziału społeczeństwa w opracowaniu dokumentu:

a) podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz możliwości i miejscu składania wniosków do projektu planu oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w terminie do 29 czerwca 2018 r., poprzez:

- ogłoszenie w prasie regionalnej – „Nowa Trybuna Opolska” (NTO) z dnia 28 maja 2018 r.,

- ogłoszenie w prasie lokalnej - „Życie Głogówka” z dnia 25 maja 2018 r.

- obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głogówku – umieszczone w dniu 25 maja 2018 r.;

- obwieszczenie wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Głogówku - wywieszonym w dniach od 21 maja 2018 r.;

- zawiadomienie, pismem IDPP.IV.6721.3.2018 z dnia 15 maja 2018 r., instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z wymogami art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

określając formę, miejsce oraz termin składania wniosków do projektu planu wynoszący 36 dni, zgodnie

z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz.1945) oraz art. 39 ust.1 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081);

b)uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOŚ.411.1.41.2018.ER z dnia 19.06.2018 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Prudniku (pismo NZ.4311.12.2018.JK-H z dnia 22.05.2018 r.), w pełnym zakresie określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

c)sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając wnioski złożone do projektu planu w zakresie zgodnym z przypisami odrębnymi i obowiązującym Studium, a także wytyczne przekazane przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Opolu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Prudniku dot. zakresu prognozy i jej zagadnień;

d)sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

e)do projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie instytucji oraz organów, o których mowa w art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945), a także opinie wymagane art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081) tzn. pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Prudniku (pismo NZ.4311.14.2019.JK-H z dnia .08.08.2019 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOŚ.410.1.65.2019.ER z dnia 17.07.2019 r.);

f)w dniu 18 lipca 2019 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją, o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu, o możliwości składania uwag, sposobie i miejscu składania uwag, wskazując jednocześnie okres ich składania, poprzez:

-ogłoszenie w prasie lokalnej – „Życie Głogówka” z dnia 18 lipca 2019 r.,

-obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Głogówku w terminie od 18 lipca 2019 r. do 19 września 2019 r.,

-obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głogówku z dnia 18 lipca 2019 r. ;

g)wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres 23 dni roboczych urzędu tzn. w dniach od 05 sierpnia 2019 r. do 04 września 2019 r. oraz przeprowadził w dniu 12 sierpnia 2018 roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także zbierał uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081), w okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu oraz po zakończeniu okresu wyłożenia do dnia 19 września 2019 roku.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) Burmistrz Głogówka zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentów, a także przeprowadził postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081), przy czym zachował jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów ww. ustaw zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do

sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

3.OPINIE I UZGODNIENIA

Do projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Głogówka uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie instytucji oraz organów, o których mowa w art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz.1945). Burmistrz Głogówka uzyskał także opinie wymagane art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081) tzn. pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Prudniku (pismo NZ.4311.14.2019.JK-H z dnia 08.08.2019 r.) oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOS.410.1.65.2019.ER z dnia 17.07. 2019 r.). W swojej opinii Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wniósł uwagę dotyczącą konieczności odniesienia się w prognozie do zagadnień w zakresie łagodzenia zmian klimatu i adaptacji do jego zmian, biorąc pod uwagę m.in. takie elementy jak bezpośrednie i pośrednie emisje gazów cieplarnianych, oraz działania skutkujące pochłanianiem i zmniejszaniem ich emisji oraz kłęski żywiolowe. Uwagę tą uwzględniono w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu poprzez omówienie ustaleń planu, które mają znaczenie:

- dla łagodzenia zmian klimatu, w szczególności skutkujące zmniejszeniem emisji gazów cieplarnianych z planowanej zabudowy oraz zwiększeniem powierzchni terenów zieleni wysokiej pochłaniających częściowo emitowane gazy cieplarniane,

- dostosowujące do zmiany klimatu, w szczególności polegające na przeciwdziałaniu zjawiskom ekstremalnym, w tym suszy.

Do projektu planu nie było potrzeby uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz.1161) grunty rolne położone w granicach administracyjnych miasta takiej zgody nie wymagają.

4.UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W OPRACOWYWANIU DOKUMENTÓW

Do projektu planu wnioski złożyły wyłącznie instytucje i organy właściwe do jego opiniowania i uzgadniania oraz osoby prawne tj. Polskie Sieci Elektroenergetyczne PSE, Operator Gazociągów Przesyłowych GAS System, Polska Spółka Gazownictwa – Zakład Gazowniczy w Opolu, TAURON Dystrybucja S.A. Wnioski osób prawnych dotyczyły przebiegu i parametrów sieci uzbrojenia terenu oraz pożądanych przez operatora odległości obiektów budowlanych od tych sieci.

Do projektu planu nie złożyły wniosków osoby fizyczne. Nie wniesiono także żadnych wniosków związanych z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081).

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także w wyznaczonym terminie po jego zakończeniu, nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wniesiono także uwag, o których mowa w art. 29 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081), kwestionujących ustalenia przyjęte w projekcie planu lub w prognozie oddziaływania na środowisko.

5. SPOSÓB I ZAKRES UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW I UWAG ZGŁOSZONYCH W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA

Wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania dokumentów zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z obowiązującym przepisami odrębnymi oraz ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek”, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/194/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 listopada 2016 r. Wnioski wniesione do projektu planu przez osoby prawne (tj. Tauron Dystrybucja S.A., Polską Spółkę Gazowniczą – Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu), zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami tzn. w projekcie planu wyznaczono właściwe dla sieci strefy techniczne.

Do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w art. 39, 40 i 41, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081). W związku z brakiem udziału społeczeństwa postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko nie zaszła potrzeba rozpatrywania uwag i dokonywania ewentualnych zmian w projekcie planu.

6. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, (...) wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

-sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

-zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;

-wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek zmienia obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta, uchwalony uchwałą nr XXI/56/2004 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 8 listopada 2004 r., w którym obszar objęty projektem planu był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (małe domy mieszkalne) z dopuszczeniem usług i oznaczony na rysunku planu symbolem E1/21/TMN.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i ulicy Niepodległości w mieście Głogówek wymagania art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) w zakresie:

1)rozwiązań gwarantujących ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych uwzględniono w następujący sposób:

a)na terenie planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN1, wykluczono możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych oraz usług handlu, gastronomii, usług innych i usług rzemieślniczych, zapewniając poprawę standardów środowiska zamieszkania oraz eliminację ewentualnych konfliktów przestrzennych,

b)zaplanowano tereny nowej zabudowy w formie układów zwartych, uporządkowanych i nawiązujących do układów zabudowy istniejącej w otoczeniu, w tym także poprzez określenie obowiązujących linii zabudowy,

c)określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz zasady szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (MN1, MU1 i MU2), odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów istniejącej zabudowy w otoczeniu, zapewniając poprawę walorów urbanistycznych i architektonicznych zespołów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego,

d)zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych, dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz dachów półszczytowych i kopertowych, obcych architekturze lokalnej miasta Głogówek,

e)określono kolorystykę elewacji budynków i ich dachów;

f)wydzielono teren ogólnodostępnej, osiedlowej zieleni urządzonej w wielkości ok. 0,1225 ha tzn. około 14-15 m² na 1 mieszkańca zespołu zabudowy, czym zapewniono poprawę standardów zamieszkania terenu, wzmocnienie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a także redukcję gazów cieplarnianych;

g)wskazano miejsca obowiązkowego usytuowania szpalerów drzew wzdłuż dróg, czym zapewniono poprawę walorów krajobrazowych i środowiskowych m.in. poprzez ograniczenie rozprzestrzeniania się

zanieczyszczeń komunikacyjnych;

2) ochronę środowiska, w tym szczególnie powietrza atmosferycznego, uwzględniono w następujący sposób:

a) w gospodarce komunalnej nakazano stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapobiegających niskiej emisji do powietrza, a szczególności nakazano wykorzystanie energii słonecznej;

b) nakazano, aby indywidualne źródła ciepła nie powodowały przekroczeń poziomów dopuszczalnych emisji do środowiska określonych przepisami odrębnymi w zakresie poziomów niektórych substancji w powietrzu, w szczególności przekroczeń dopuszczalnych poziomów pyłów zawieszonych i gazów trujących, w tym poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających:

- wysoką sprawność spalania paliw,

- ograniczenie emisji gazów cieplarnianych (dwutlenek węgla, metan i para wodna),

- eliminację zjawiska powstawania smogu, w szczególności zakazano stosowania na wylotach przewodów kominowych urządzeń blokujących unoszenie i rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń gazowych,

- dopuszczono zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zasilanych gazem lub/i energią elektryczną lub/i z urządzeń OZE;

c) dla ochrony zasobów wód oraz ich ochrony przed zanieczyszczeniami nakazano:

- uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, oraz ich zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe i wyposażenie w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi,

- odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

- stosowanie rozwiązań technicznych obejmujących zatrzymanie, przechowywanie i zagospodarowanie czystych wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz spowalniające odpływ ich nadmiaru do odbiornika, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, rozsączenie w gruncie, retencjonowanie w urządzeniach bioretencji;

d) nakazano zachowanie nie mniej niż 90% powierzchni biologicznie czynnej jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację, pokryty roślinnością lub wodami;

e) w miejscach określonych na rysunku planu nakazano sytuowanie szpalerów drzew, uwzględnienie ich w projektach zagospodarowania terenu oraz nasadzenie w ramach realizacji inwestycji;

3) w projekcie planu nie uwzględniono ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ponieważ obszar objęty planem położony jest poza zabytkowymi układami urbanistycznymi i ruralistycznymi miasta Głogówek i nie występują tutaj także udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej - potencjalne zabytki archeologiczne odnalezione podczas wykonywania robót ziemnych podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2018.2067);

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono w następujący sposób:

a) dopuszczono lokalizację usług na terenie MU1 i MU2 pod warunkiem, że nie będą one powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi, a uciążliwość ich nie będzie wykraczać poza:

- lokal użytkowy – jeśli lokal ten usytuowany w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,

- działkę – jeśli lokal użytkowy usytuowany jest w jednorodzinny budynku mieszkalnym,

b) określono dopuszczalne poziomy hałasu, dla terenów oznaczonych symbolem:

- MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- MN i ZO – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć (15 kV) ustalono korytarz techniczny oraz zakazano w nim lokalizacji budynków i budowli,

d)określono wielkość strefy kontrolowanej od gazociągu niskiego ciśnienia,

e)do działek budowlanych doprowadzono drogi spełniające wymogi dojścia i dojazdu do budynków oraz drogi pożarowej;

f)ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do terenów usług i zieleni urządzonej oraz określono liczbę miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono w następujący sposób:

a)pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono teren należący w całości do Gminy Głogówek, w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (małe domy mieszkalne),

b)zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do zaspokojenia określonych potrzeb mieszkańców tzn. wprowadzono funkcje usługowe na terenach najlepiej skomunikowanych tzn. położonych przy ul. M. Konopnickiej (KDL) oraz zrezygnowano z lokalizacji usług na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4)ochronę prawa własności uwzględniono w następujący sposób:

a)generalnie utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,

b)ograniczono potencjalne oddziaływania nieruchomości na tereny sąsiednie;

5)zaspokojenie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w następujący sposób:

a)zapewniono pas terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej (KDL),

b)nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;

6)zaspokojenie potrzeb interesu publicznego uwzględniono w następujący sposób:

-zapewniono ochronę jakości wód podziemnych JCWPd oraz ochronę jakości i zasobów wód powierzchniowych JCWP Osobłogi od Prudnika do Odry (o kodzie PLRW600019117699) poprzez zapobieganie zanieczyszczeniom wód i ziemi, zachowanie i zagospodarowanie wód opadowych oraz spowolnienie ich odpływu ze zlewni JCW,

-zapewniono ochronę powietrza poprzez wymóg stosowania w indywidualnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających wysoką sprawność spalania paliw oraz eliminację niskiej emisji do powietrza,

-ograniczono wpływ realizacji ustaleń planu na globalne zmiany klimatyczne poprzez ograniczenie emisji gazów cieplarnianych (dwutlenku węgla, metanu i pary wodnej) oraz nakaz stosowania nieskoemisyjnych, indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną lub z urządzeń OZE;

-wykluczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony zdrowia publicznego;

7)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w następujący sposób:

-określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia, zapewniających odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenom planowanej zabudowy,

-nakazano odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnię ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną lub/i ciepło z mikroinstalacji wykorzystującej energię słoneczną lub geotermalną,

-zapewniono dla planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności i gospodarki, z ujęcia komunalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes

publiczny, a także przyszłe interesy prywatne. W ramach prac nad planem wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany układu zabudowy w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, oraz możliwości minimalizacji negatywnych dla środowiska i klimatu skutków realizacji ustaleń planu. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska stosownie do uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych. Analizy społeczne wykazały z kolei zapotrzebowanie mieszkańców miasta na nową zabudowę, w tym głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wysokich standardach zamieszkania.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach innych, wyłącznie w przypadku braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

W projekcie planu ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi komunikacyjnej, zwartą strukturę przestrzenną zabudowy, nie zmieniającą warunków dostępu do komunikacji zbiorowej, a także korzystne, z punktu widzenia zasięgu obsługi, dotychczasowe promienie dojeżdż do przystanku komunikacji zbiorowej,

- zaplanowano rozbudowę gminnej drogi publicznej (KDL) w celu poprawy warunków ruchu oraz wskazano tereny niezbędne dla rozbudowy jej pasa drogowego,

- tereny planowanej zabudowy wyznaczono w taki sposób, aby posiadały dogodny dostęp do istniejącej drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrzne, oraz miały zapewniony łatwy dostęp do istniejących sieci uzbrojenia terenu,

- zmieniono strukturę przestrzenną planowanych pod zabudowę mieszkaniową terenów na formę zwartej (węższe fronty działek budowlanych, mniejsze działki, obowiązujące linie zabudowy), skupioną wokół osiedlowych terenów zielni urządzonej; przez co zapewniono poprawę standardów zamieszkania i zaspokojenia potrzeb mieszkańców oraz niższe koszty realizacji infrastruktury technicznej.

Analiza ilościowa wyznaczonych nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wykazała, że nowe tereny zaspokoją potrzeby mieszkańców miasta Głogówek przez około 5 lat.

7.ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2017.1073) stanowi, że burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady.

Ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek” oraz obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych została wykonywana przez Burmistrza Głogówka w pierwszej połowie 2016 roku i przyjęta przez Radę Miejską w Głogówku uchwałą Nr XXIII/167/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. Ocena ta wykazała, że obowiązujący na obszarze objętym projektem planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówka, w granicach administracyjnych miasta, uchwalony uchwałą Nr XXI/156/2004 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 08 listopada 2004 r. jest w części nieaktualny i wymaga zmiany. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń jak i formy planu. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z przepisów odrębnych.

W projekcie planu zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustalenia obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek”, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/194/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 29 listopada 2016 r. tzn. w projekcie planu :

-pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono tereny wyznaczone w Studium na podstawie bilansu terenów;

-zawarto obligatoryjne zakres ustaleń planu, a rysunek planu wykonano na mapach w skali 1 : 1000.

8. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia projektu planu, mające wpływ na budżet gminy, związane są z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie oznaczonym symbolem KDL, polegającej na rozbudowie pasa drogowego gminnej drogi publicznej do szerokości 15 m. Rozbudowa pasa drogowego ulicy M. Konopnickiej będzie się odbywała kosztem gruntów gminy Głogówek, a więc wydatki gminy będą związane wyłącznie z realizacją elementów pasa drogowego tj. chodników i zieleni przydrożnej. Realizacja ustaleń planu będzie ponadto miała wpływ na finanse gminy:

-związane z wydatkami, wynikającymi z realizacji zadań własnych gminy tj. sieci uzbrojenia wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;

-dochodami gminy wynikającymi ze sprzedaży gruntów własnych gminy oraz zmianą wysokości podatków od nieruchomości i czynności cywilno-prawnych gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzona na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że skutki finansowe uchwalenia projektu planu nie będą znaczące zarówno w zakresie dochodów jak i wydatków, ponieważ projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, a realizacja jego ustaleń skutkowałą już wzrostem wartości nieruchomości oraz koniecznością realizacji infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować głównie zmianą wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w planie zmieniono, i będzie miała nieznaczny, ale pozytywny wpływ na budżet gminy. Jednocześnie gmina może osiągnąć jednorazowe dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych oraz od czynności cywilno-prawnych. Wydatki gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu, wiążą się z realizacją zapisanych w planie inwestycji z zakresu komunikacji i uzbrojenia terenu, należących do zadań własnych gminy (rozbudowa i budowa nowych dróg gminnych oraz rozbudowa sieci wodociągowej i systemu kanalizacyjnego, niezbędnych dla obsługi planowanych terenów budowlanych). Sukcesywna realizacja inwestycji drogowych i infrastrukturalnych przyczyni się rozłożenia wydatków w czasie.