

**UCHWAŁA NR XXXV/342/2021  
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 22 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 roku poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Głogówku: Nr L/364/2018 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary i r XXIX/282/2020 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/364/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary, Rada Miejska w Głogówku uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary, o którym mowa w §1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary.

3. Granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek pokazane są na rysunkach, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

4. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania dla obszarów położonych w mieście Głogówek są następujące załączniki:

- 1) **załącznik Nr 1** - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, balkonów, okapów, gzymsów, elementów infrastruktury technicznej, detalu architektonicznego, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu hurtowego i detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi bytowe; usługi podstawowe;
- 6) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, introligatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczenia sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;
- 7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, projektowej, geodezyjnej, prawniczej, rachunkowo-księgowej, doradczej oraz usługi prowadzone jako biura;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów związanych z działalnością publiczną w zakresie administracji; oświaty i wychowania; kultury; zdrowia; opieki społecznej; sportu i rekreacji;
- 9) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;
- 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, tereny zadrzewień wraz z ciągami pieszymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zawierające symbole literowe i liczbowe, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z powodu braku potrzeby określania tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: 1MW/MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Na obszarze można sytuować zieleń towarzyszącą i urządzenia towarzyszące związane z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 6. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 2) następującą kolorystykę:

- a) dla pokrycia dachowego – w odcieniach czerwonego, brązu i grafitu,
  - b) dla elewacji budynków – w kolorach naturalnych materiałów budowlanych, oraz w kolorze beżowego, szarego, białego i kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru różowego niebieskiego i zielonego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi planu;
  - 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy działki.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem dla danego terenu;
- 2) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu.

3. Nie ustala się obszarów przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 7. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałas: dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowe wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

§ 8. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu z drogi publicznej przyległej do granic terenu objętego planem.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które muszą być zorganizowane w granicach nieruchomości, na której znajduje się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej;
- 5) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki, usługi oświaty – 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;;
- 6) gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

7. Chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, należy realizować jako przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 10. 1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej na terenie pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

#### 2. **Zaopatrzenia w wodę** ustala się

- 1) dla celów bytowych i gospodarczych - z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dla celów przeciwpożarowych - z miejskiej sieci wodociągowej oraz zbiorników gromadzących wody opadowe.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** stosuje się przepisy odrębne.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- 2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii z paneli fotowoltaicznych i solarnych o mocy do 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**: dopuszcza się budowę sieci gazowej;

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej z paneli fotowoltaicznych i solarnych, o mocy do 100 kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowych działek: 800 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalne szerokości frontu nowych działek: 18 m.

2. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

3. W przypadku wydzielania działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia 11 ust. 1, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do ich lokalizowania.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - a) zieleni urządzona, place zabaw,
  - b) usługi podstawowe i bytowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 20%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05,
  - e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
  - f) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0 do 12 stopni lub od 35 do 45 stopni,
  - g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy do 12 metrów,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 7 metrów;
- 4) na terenie w przypadku sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców w postaci placu zabaw dla dzieci, zieleni urządzonej;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na terenie dopuszcza się realizowanie jako przeznaczenia podstawowego wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

#### **Rozdział 8.**

#### **Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 13. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie - 10%.

#### **DZIAŁ III.**

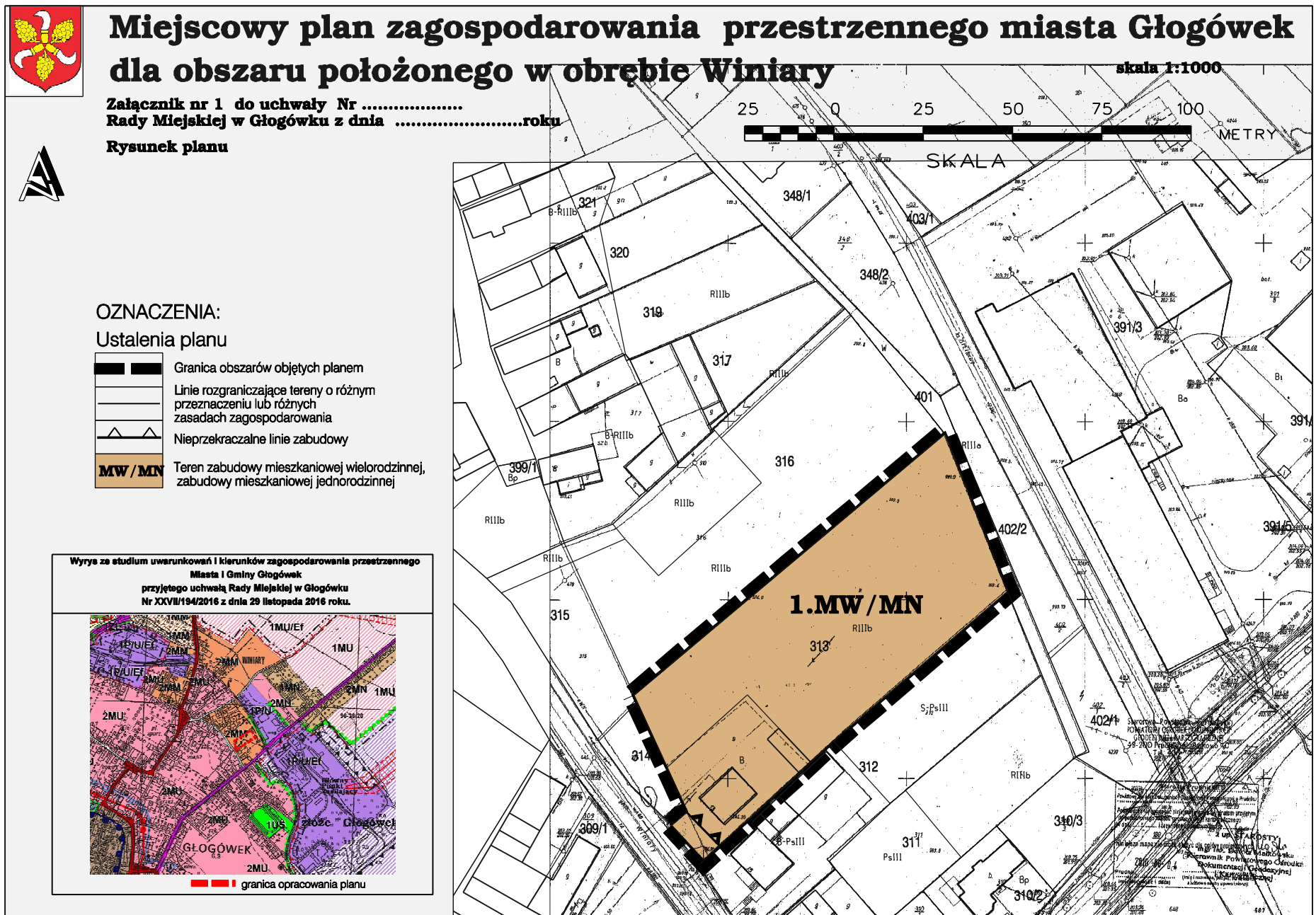
#### **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Głogówku

**Jerzy Kunert**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/342/2021  
Rady Miejskiej w Głogówku  
z dnia 22 marca 2021 r.

**ozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm).

W związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały złożone uwagi.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/342/2021  
Rady Miejskiej w Głogówku  
z dnia 22 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/342/2021  
Rady Miejskiej w Głogówku  
z dnia 22 marca 2021 r.  
Zalacznik4.gml

### **Dane przestrzenne**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.)

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary** stanowiły Uchwały Rady miejskiej w Głogówku Nr L/364/2018 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary** i r XXIX/282/2020 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/364/2018 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek dla obszaru położonego w obrębie Winiary.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Burmistrz Głogówka dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) **Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 12, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

-§ 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8, określających zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, w których ustalono obowiązek zachowania charakteru zabudowy ustalając zasady dla terenów zabudowanych i niezabudowanych terenów rolnych oraz szczegółowe ustalenia w § 12, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu ruralistycznego i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejącą przestrzeń.

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8. Na terenie opracowania ustalono ochronę konserwatorską układu urbanistycznego miasta dla terenu oraz zasady ochrony występujących na terenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ochronę występujących udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 dotyczącego miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 7 ust. dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego

ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą .

**7)Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan nie wprowadził zmian w ustalonym obowiązującym planem układzie komunikacyjnym, brak było potrzeb wyznaczenia nowych terenów dróg publicznych oraz usług publicznych.

**8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

**9)Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie, z zachowaniem terenów usług publicznych.

**10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, w zwartym układzie zabudowy miasta. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §10 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 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.

**12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag. W związku z uwzględnieniem uwag, projekt planu ponownie uzgodniono w zakresie niezbędnym oraz ponownie wyłożono do publicznego wglądu informując o wyłożeniu do publicznego wglądu poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP. Wszystkie czynności udokumentowano.

**13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §10. Teren położony w zwartym układzie miasta, w którym brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

**14)Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Przystąpienie do opracowania planu wynikało z konieczności regulacji obowiązujących ustaleń planu. Zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków mieszkańców. Złożone przez organy opiniujące i uzgadniające wnioski do planu zostały uwzględnione. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

**15)W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego. Teren położony jest w wykształconym układzie miasta.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Tereny zabudowane położone są w zwartym układzie miasta, umożliwiającym dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nowe tereny zabudowy jedynie jako uzupełnienie funkcji.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 12, który dotyczy dopuszczenia lokalizowania ścieżek rowerowych w granicach planu.

·**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **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 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Teren objęty opracowaniem planu obejmuje tereny w części zabudowane oraz przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania miasta Głogówek. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i znajdują się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów, o których mowa w punkcie a.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Opracowanie planu jest zgodne z Uchwałą Nr XXIII/167/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 20 lipca 2016 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek wraz z wieloletnim programem prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu wynika, iż gmina może osiągnąć nieznaczne przychody wynikające głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości. Projekt planu nie powoduje kosztów obciążających budżet gminy.