

**UCHWAŁA NR VI/72/2019
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 1 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 roku poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXXIV/241/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary, Rada Miejska w Głogówku uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek, obręb 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary, zwanym dalej planem.

3. Granicę obszaru objętego planem, pokazano na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynków przyulicznych przeznaczenia podstawowego, na szerokości minimalnie 70 % elewacji frontowej budynku, w przypadku budynków, których ściana frontowa nie jest równoległa do drogi, przynajmniej narożnik ściany frontowej budynku musi stanąć na tej linii;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;
- 4) **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;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **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 sportu i rekreacji, usługi bytowe; usługi podstawowe; motoryzacyjne – stacje

remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, diagnostyczne, myjnie, stacje paliw; usługi techniczne – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie;

- 7) **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;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią kolizji z funkcją mieszkaniową, nie powodując uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, takich jak emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze oraz usługi prowadzone jako biura;
- 10) **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;
- 11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, tereny zadrzewień wraz z ciągami pieszymi.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta;
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

§ 5. 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 na obszarze objętych planem obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) w granicach planu nie ustala się terenów przestrzeni publicznej dlatego nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:

- 1) 1.MW,MN,U, 2.MW,MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) 1.U,P - tereny zabudowy produkcyjnej, baz składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

- 3) 1.P,U,Ef; 2.P,U,Ef; 3.P,U,Ef; 4.P,U,Ef – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej;

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

3. Na wszystkich terenach 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

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

- 1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 2) następującą kolorystykę dla pokrycia dachowego – w odcieniach czerwonego, brązu i grafitu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 14 planu;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź w granicy działki, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy;
- 5) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich.

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 terenu;
- 2) dla istniejących budynków wyższych niż ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 3) dla działek zabudowanych, na których wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej, są w stanie istniejącym przekroczone lub równe wskaźnikom ustalonym w planie, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków, pod warunkiem dalszego nie przekraczania istniejących na terenie wskaźników;
- 4) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu.

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW,MN,U i 2.MW,MN,U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określone przepisami odrębnymi.

2. Na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

3. Granic strefy, o której mowa w ust.2, nie mogą przekroczyć znaczące oddziaływania na środowisko, a w szczególności zakazuje się przekraczania poza granice strefy normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, wynikających z funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych.

4. Ustala się zakaz sytuowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonym symbolem 1.MW,MN,U i 2.MW,MN,U, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. W granicach planu na terenach oznaczonych symbolem: 1.P,U,Ef, 2.P,U,Ef, 3.P,U,Ef, 4.P,U,Ef, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD obowiązują ochrona udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Głogówek” nr 5052, którego granice określono na rysunku planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną tereny położone w granicach ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, wyznaczonego na rysunku planu;

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta ustala się:

- 1) zachowanie historycznej zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania nowej zabudowy o dachach płaskich;
- 3) zakaz lokalizowania dominat architektonicznych,
- 4) dla budynków o cechach historycznych należy zachować:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,
 - b) kompozycję elewacji frontowej,
 - c) oryginalny detal architektoniczny opasek okiennych i drzwiowych,
 - d) kształt otworów okiennych prostokątny w układzie pionowym oraz dostosować nowe otwory okienne do wizerunku historycznego.

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną budynki ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – ul. 3-go Maja 4;
- 2) dom mieszkalny – ul. 3-go Maja 6.

2. Dla objętych ochroną budynków ujętych w ewidencji zabytków należy zachować:

- 1) bryłę, kształt i geometrię dachu;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny, w postaci opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w kształcie prostokątnym w układzie pionowym;
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna odcieniach koloru czerwonego);
- 5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami KDD, wyznaczonymi na rysunku planu oraz dróg publicznych przyległych do granic terenów objętych planem.

2. Na obszarze objętym planem planuje się podstawowy układ dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD powiązanych z drogami publicznymi gminnymi;

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0,5 miejsce postojowe na mieszkanie ;
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni sprzedaży;
- 4) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

5. 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.

6. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, budynkach garażowych; dla terenów oznaczonych symbolem MW, MN, U dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych i parkingach ogólnodostępnych.

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

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

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

2. Zaopatrzenie 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 czyste.

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 i roztopowych** ustala się odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej, do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi, z powierzchni zanieczyszczonych, do sieci kanalizacji, do wód lub do ziemi, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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, 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 - paneli 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

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

- 1) minimalne powierzchnie nowych działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MW,MN,U: 600m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U,P i P,U,Ef: 2000m²,
- 2) minimalne szerokości frontu nowych działek:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem: MW,MN,U: 18m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U,P i P,U,Ef: 22 m,
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do ich lokalizowania.
3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

Rozdział 7.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MW,MN,U i 2.MW,MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych,
 - b) usługi podstawowe, bytowe, publiczne i turystyki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej– 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej– 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: do 12 metrów, do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej: do 14 metrów, do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - g) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej: do 10 metrów,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 6 metrów,
 - i) w pierwszej linii zabudowy dachy dwuspadowe i wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 28° do 45° z kalenicą równoległą do osi jezdni, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglстым (odcienie czerwonego)
 - j) poza pierwszą linią zabudowy dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 3° do 45°,
 - k) dla wolnostojącej zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się dachy płaskie, poza pierwszą linią zabudowy,
 - l) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych;
- 5) obowiązującą linią zabudowy w linii rozgraniczającej terenu z istniejącą drogą krajową i gminną zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej o mocy do 100 kW: instalowanych na dachach budynków z wyłączeniem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U,P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, baz składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej– 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej– 0,2,
 - e) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej i produkcyjnej: do 10 metrów,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 9 metrów,
 - g) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 3° do 45°,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych;
- 5) obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej terenu z istniejącą drogą gminną zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej o mocy do 100 kW: instalowanych na dachach budynków lub jako panele lokalizowane na gruncie, na konstrukcjach wsporczych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.P,U,Ef do 4.P,U,Ef ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 14 metrów,
 - f) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 3° do 45°,
 - g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym i grafitowym,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych energii słonecznej dopuszczone jest w ustalonej na rysunku planu granicy obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, jako instalacji na dachach lub jako panele lokalizowane na gruncie, na konstrukcjach wsporczych.

4. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu od 3 do 12 m; zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2.KDD. do .4.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m; zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

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

§ 15. 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%.

Rozdział 9.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach oznaczonym symbolem 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD dopuszcza jako tymczasowe zagospodarowanie, sytuowanie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, do czasu wybudowania drogi.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówku, obręb Winiary

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VI/72/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 1 marca 2019 r.

OZNACZENIA:

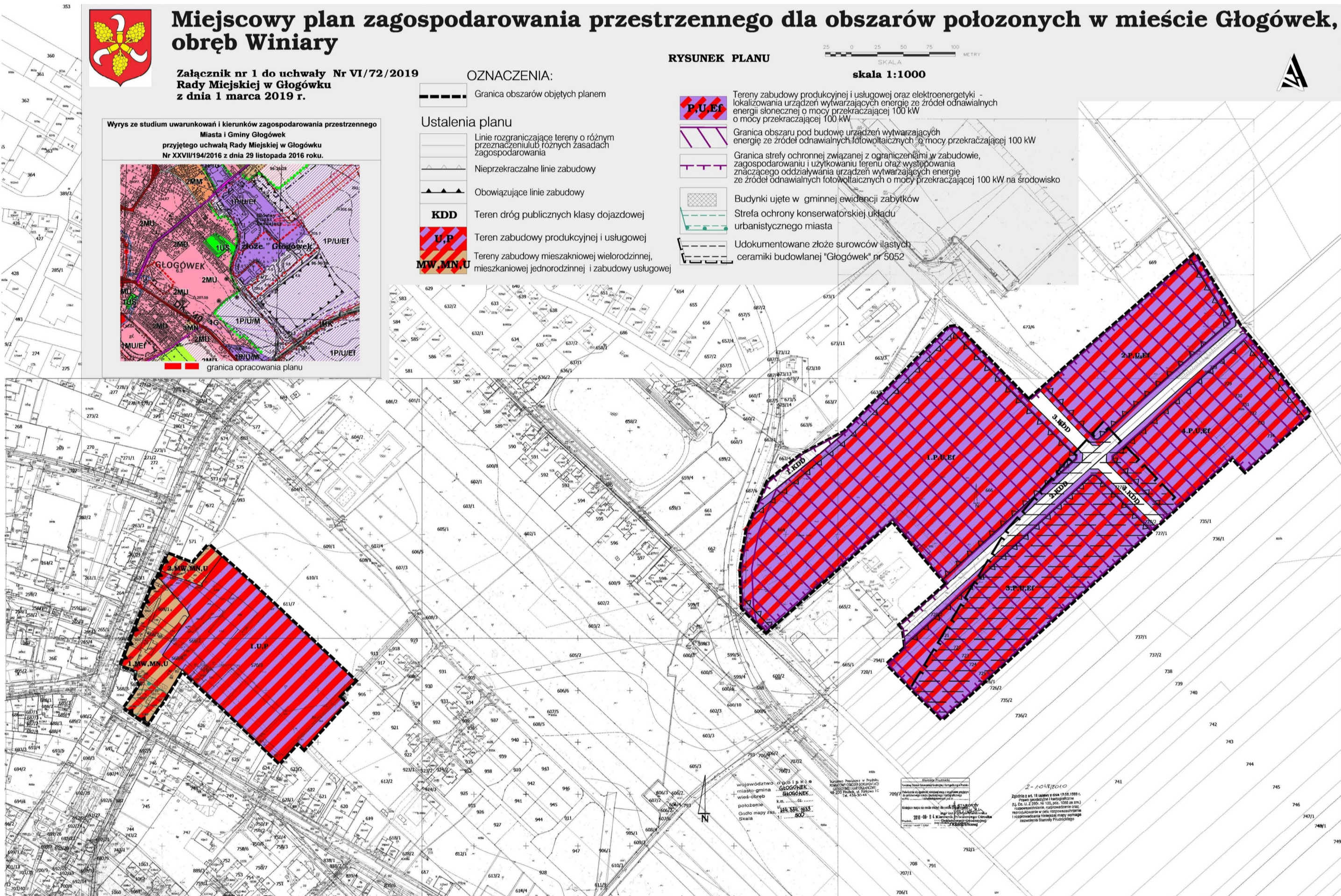
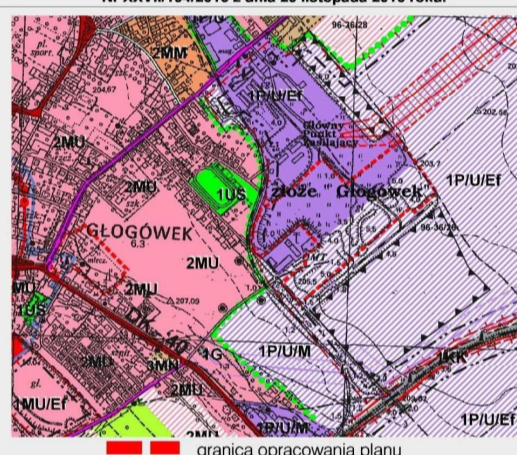
- Granica obszarów objętych planem
- Ustalenia planu**
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Obowiązujące linie zabudowy
- KDD**
 - Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- U, P, P, MW, MN, U**
 - Teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

RYSunEK PLANu

skala 1:1000

- P, U, Ef**
 - Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW
 - Granica obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW
 - Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko
- Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta
- Udokumentowane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej "Głogówko" nr 5052

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówko przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/72/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 1 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

W związku z 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) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/72/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 1 marca 2019 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Plan nie skutkuje bezpośrednimi kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej. W przypadku potrzeb przebudowy lub rozbudowy na terenie planu infrastruktury technicznej – inwestycje w tym zakresie będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

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 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary** stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXXIV/241/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Głogówek, obręb Winiary.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Burmistrz Głogówka dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

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 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 14, 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,

-§ 7 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 14, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejąca przestrzeń.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8 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 § 9. Na terenie opracowania plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, oraz obejmuje ochroną obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 ust. 5 dotyczącego miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz § 11 ust. 7 dotyczącym dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza 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 techniczną, zachowując pod nowe zainwestowanie tereny już wyznaczone ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

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.

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.

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §12 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. Wszystkie czynności udokumentowano.

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12. Na terenie 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 wniosku inwestora i właściciela terenu. 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 ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** teren posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Teren wyznaczony został z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Plan nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 11 ust. 7.

·**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 teren przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. Teren znajdują się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ustalonej tym planem.

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. Projekt planu nie powoduje kosztów obciążających budżet gminy.