

**UCHWAŁA NR XXXII/319/2020
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w centralnej części miasta Głogówek**

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), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/147/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, Rada Miejska w Głogówku uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, 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 dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, zwany dalej planem.

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

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. 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.

7. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 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, 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;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni całkowitej budynków;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % 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 detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, usługi bytowe; usługi podstawowe;
- 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 gospodarstwa domowego, 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 oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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.

§ 3. 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 centrum miasta Głogówek wpisanego do rejestru zabytków - Nr rejestru: 36/49 z dnia 10.06.1949r.;
- 6) strefa OW obserwacji archeologicznej.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: 1.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej i handlowej.

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 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 16 planu;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź przy granicy działki, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci powyżej 25 ° należy pokryć dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem materiału imitującego dachówkę dla budynków nie objętych ochroną konserwatorską lub obiektów nie objętych ochroną w planie.
- 4) stosowanie następującej kolorystyki:
 - a) dachy: utrzymane w spójnej kolorystyce na całym obszarze, w kolorze czerwonym, brązowym i szarym,

- b) ściany zewnętrzne budynku w kolorach pastelowych, białym, odcieniach szarego oraz w kolorach materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła);
- 5) stosowanie spójnej kolorystycznie stolarki okiennej na elewacji budynków.

§ 7. Nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem literowymi 1.MW/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone przepisami odrębnymi;

2. W zakresie kształtowania zieleni ustala się: zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych jako trawników, grup zieleni niskiej i wysokiej, szpalerów drzew, ogrodów przydomowych.

3. Dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami ustala się:

- 1) wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) umieszczanie kontenerów do segregowania odpadów w sposób zorganizowany, w miejscach lub boksach do tego przygotowanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek.

2. Przedmiotem ochrony w strefie jest układ urbanistyczny średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z archeologicznymi nawarstwieniami, wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 36/49 z 10.06.1949.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek ochronie podlega:

- 1) historyczny układ bloków zabudowy oraz historyczne proporcje wysokościowe budynków;
- 2) historyczny układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami;
- 3) historyczna zabudowa, w tym jej wysokość, rodzaje dachów, proporcje i kompozycja elewacji;
- 4) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych;
- 5) historyczne dominanty przestrzenne;
- 6) średniowieczne i nowożytne nawarstwienia archeologiczne.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek ustala się:

- 1) utrzymanie i odtworzenia bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) dostosowania nowej zabudowy do zasad historycznej kompozycji bloku zabudowy i charakteru zabudowy sąsiedniej, w tym intensywności zabudowy, historycznych podziałów parceli, historycznych linii zabudowy, wysokości budynków, rodzaju dachów, proporcji i kompozycji elewacji, użytych materiałów budowlanych oraz rodzaju detalu architektonicznego;
- 3) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych;

§ 10. 1. Ustala się strefę OW, obserwacji archeologicznej, obejmującą cały obszar opracowania planu

2. Przedmiotem ochrony w strefie są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznego układu centrum miasta Głogówek.

3. W strefie OW, o której mowa w ust. 1, wszelkie roboty ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych opracowaniem planu z dróg publicznych gminnych przyległych do granic obszaru objętego planem.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 300m² powierzchni sprzedaży;
- 3) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 300m² powierzchni sali konsumpcyjnej;
- 4) hotele, pensjonaty - 1 jedno miejsce postojowe 5 miejsc noclegowych;
- 5) pozostałe obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 150 m² 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. W sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

4. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, w garażach, w ciągach dróg publicznych i wewnętrznych, na nieruchomościach sąsiednich, oraz na parkingach w tym poza nieruchomością inwestora.

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. **Zaopatrzenia w wodę** ustala się

- 1) dla celów bytowych i gospodarczych - z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dla celów przeciwpożarowych - z miejskiej sieci wodociągowej.

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:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 2) docelową rozbudowę kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z placów i terenów komunikacji samochodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód na teren inwestora lub jej gromadzenie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli nieruchomości posiada warunki w postaci odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej.

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 linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się rozbudowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 w formie paneli fotowoltaicznych, o mocy do 100 kW.

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

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: 800m²;
- 2) minimalne szerokości frontu nowych działek: 8 m.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej i handlowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych,
 - b) usługi handlu, podstawowe, bytowe i publiczne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i komunikacja wewnętrzna;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80 %,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) pokrycie dachów o spadkach połaci powyżej 25° dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego w spójnej kolorystyce na całym, z zakazem stosowania blachy trapezowej,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 14 metrów, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej 4 metrów,
 - i) zakaz sytuowania zabudowy garażowej i gospodarczej jako obiektów kontenerowych;
- 5) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.

Oплата 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 następującą stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrosnie: 10%.

DZIAŁ III.

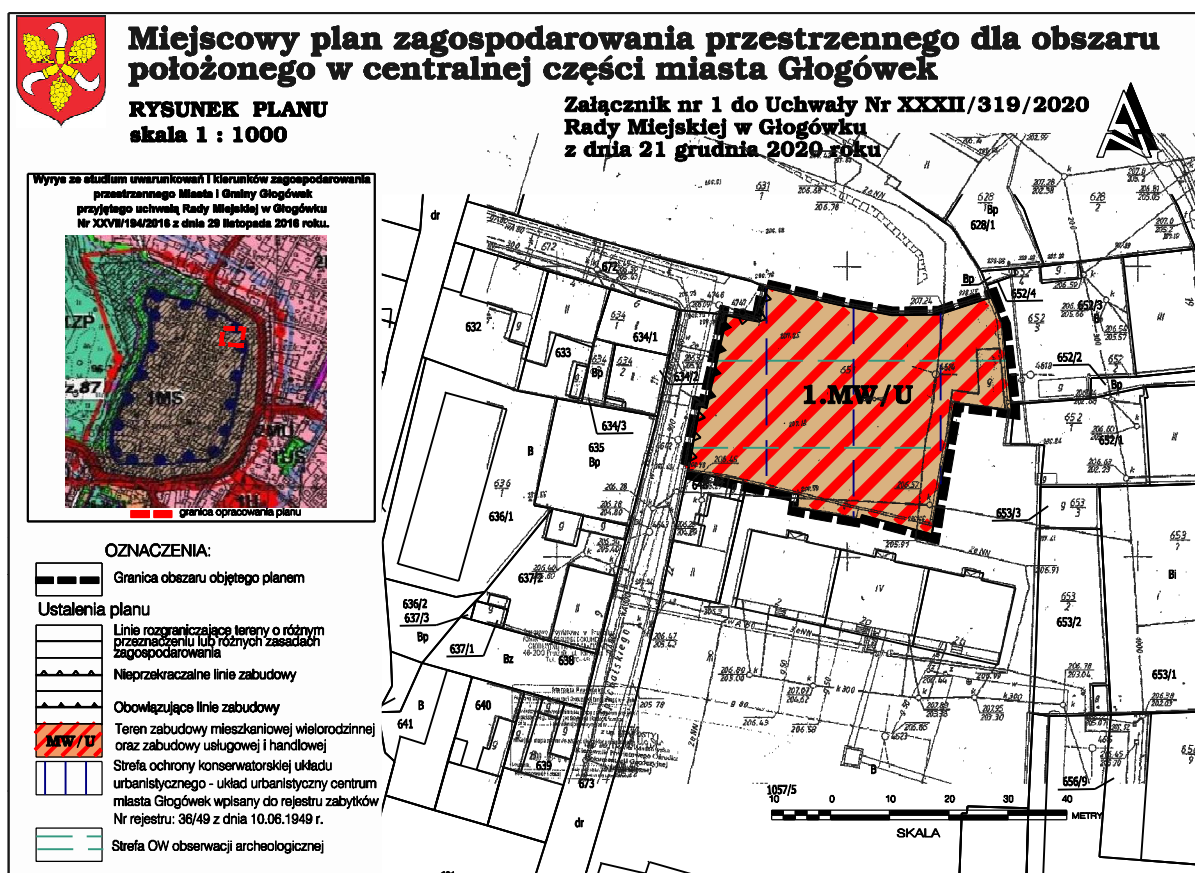
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 17. 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 XXXII/319/2020
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 21 grudnia 2020 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 (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 dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/319/2020
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 21 grudnia 2020 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 XXXII/319/2020 Rady
Miejskiej w Głogówku z dnia 21 grudnia 2020 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Głogówku 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.) przygotowała 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 dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek stanowiła Nr XIV/147/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek.

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:

-§ 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,

-§ 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9, określające zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, w których ustalono obowiązek zachowania charakteru zabudowy ustalając zasady dla terenów zabudowanych i niezabudowanych terenów rolnych oraz szczegółowe ustalenia w § 14, 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 § 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 ustalono ochronę konserwatorską układu urbanistycznego miasta dla terenu oraz zasady ochrony występujących na terenie obiektów zabytkowych i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Teren objęty jest szczególną ścisłą ochroną konserwatorską, obszar objęty jest ochroną jako układ urbanistyczny średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z archeologicznymi nawarstwieniami, wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 36/49 z 10.06.1949.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 dotyczącego miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową oraz dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 8 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 §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. 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 ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do 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:** Teren położony w zwartym układzie miasta, umożliwiającym dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala teren jedynie jako uzupełnienie zabudowy.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**
Warunek zapewniony poprzez zapisy dotyczące 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 znajduje 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.