

**UCHWAŁA NR L/380/2022  
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 22 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Głogów nr XXXIII/258/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów, po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów, przyjętego uchwałą nr XLVI/356/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r., Rada Gminy Głogów uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów – zwaną dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
  - a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 4) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 6) **wysokość**:
  - a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 7) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 8) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 9) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 10) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 11) **wydzielone drogi transportu rolnego** – tereny wydzielonych w planie miejscowym dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niebędące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi.

## § 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 3 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 5) na całym terenie objętym planem miejscowym zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych;
- 6) na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się zieleń;
- 7) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

#### **§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
  - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolem MN,
  - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczony w planie miejscowym teren oznaczony symbolem MNU;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich wkomponowanie w zieleń urządzoną lub nieurządzoną towarzyszącą poszczególnym terenom.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
  - b) obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie, dla których:
  - a) ustala się zakaz nasadzania nowych drzew w miejscach, w których nie wykonano wcześniej robót ziemnych,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z ochroną i ekspozycją stanowiska dla jego części położonych w granicach terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem R;
- 3) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem;
- 4) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

#### **§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację: –zieleni, –budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, –miejsc odpoczynku,
  - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

**§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanych złóż, terenów i obszarów górniczych, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla terenów znajdujących się w granicach złóż, o których mowa w pkt 1:
  - a) nie ustala się obszarów wyłączonych z zabudowy ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona,
  - b) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;
- 3) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 i ciśnieniu 6,3 MPa oraz gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 i ciśnieniu 6,3 MPa obowiązuje strefa kontrolowana wiążąca się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, której szerokość wynika z załącznika nr 2 tabela nr 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) i wynosi od 2 m do 35 m od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego;
- 5) w strefie kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, o której mowa w pkt 4, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.

**§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:**

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$  z możliwością odchylenia maksymalnie o  $30^\circ$ ;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN: –dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>, –dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem PU: 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN: –dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m, –dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU: 18 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem PU: 24 m,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

- 1) w celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi oraz zapewnienia bezpiecznego i efektywnego ruchu kopalni, dopuszcza wykorzystywanie mas ziemnych lub skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złoża rudy miedzi w zakresie:
  - a) doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej,
  - b) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
  - c) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

- d) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
  - e) do utwardzania dróg na dole kopalni;
- 2) lokowane w wyrobiskach górniczych masy ziemne i masy skalne nie mogą stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska.

**§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
- a) drogi klasy głównej, oznaczone symbolem KDG,
  - b) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,
  - c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
  - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
- a) dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
  - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
  - e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
  - f) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem DTR.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej**, dla której ustala się:
- a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach władania aktualnych na dzień uchwalenia planu miejscowego,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 2) **KDZ.1 - droga publiczna w klasie zbiorczej**, dla której ustala się:
- a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 3) **KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej**, dla której ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **od KDD.1 do KDD.5 – drogi publiczne w klasie dojazdowe**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 5) **od KDW.1 do KDW.5 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się: –lokalizację zielni, –lokalizację sieci uzbrojenia terenu, –lokalizację obiektów liniowych;

6) **od DTR.1 do DTR.3 – drogi transportu rolnego**, dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja: –nie ogranicza obsługi komunikacyjnej przylegających terenów przeznaczonych na cele rolnicze, –nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) dla usług o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) dla terenów aktywności gospodarczej – 1 miejsce na każdych rozpoczętych trzech zatrudnionych;

5) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-4, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 3% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej,

b) 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe.

4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących;

2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:**

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

5) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:

a) bytowo-komunalnych: odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:

- do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- b) innych niż bytowo-komunalne: postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
- a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej: –na terenach dróg oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, –na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
  - c) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 12) w zakresie **telekomunikacji**: rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:
- a) doziemnej,
  - b) napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
- 13) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN.1** i **MN.4** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne układy zabudowy:
- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 12,0 m,
- b) geometria dachów:
- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,
  - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,
  - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45°,
  - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
- b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN.2** i **MN.3** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz sytuowania budynków,
- b) dopuszcza się lokalizację budowli,
- c) wysokość zabudowy dla budowli: do 5,0 m,



d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNU.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 12,5 m,

b) geometria dachów:

- dachy o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci do 45°;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;

6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **PU.1** do **PU.2 – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

- gastronomia,
  - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
  - poczta i telekomunikacja,
  - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
  - gabinety weterynaryjne,
  - rekreacja i sport,
  - kultura,
  - rozrywka,
- b) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
- myjnie samochodowe,
  - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,
  - warsztaty pojazdów samochodowych;
- c) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną produkcją i przetwórstwem,
- d) gospodarka odpadami z wyjątkiem składowisk odpadów,
- e) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
- f) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
- g) dopuszcza się mieszkanie funkcyjne powiązane z prowadzoną działalnością usługową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 15,0 m,
  - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. a dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty do maksymalnej wysokości 25,0 m,
  - c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
- 4) dopuszcza się pokrycie dachów inne niż:
- a) blacha trapezowa,
  - b) blacha falista,
  - c) papa;

5) kolorystykę:

- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
- b) elewacji budynków – nie ustala się;

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZU.1** do **ZU.2** – **tereny zieleni urządzonej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) dopuszcza się lokalizację budowli,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
- d) wysokość zabudowy dla budowli: do 5,0 m.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.2** – **tereny lasów** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: lasy;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- c) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zgodne z ustawami określającymi zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZDL.1** do **ZDL.2** – **tereny zalesień** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) lasy,
- b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- c) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
- c) wysokość zabudowy dla budowli: do 8,0 m.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.15** – **tereny użytków rolnych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) użytki rolne,

- b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) niewydzielone drogi transportu rolnego,
  - d) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 75%,
  - d) wysokość budowli: do 15,0 m.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.2** – **tereny wód śródlądowych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) niewydzielone drogi transportu rolnego;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 85%,
  - d) wysokość zabudowy dla budowli: do 5,0 m.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KP.1** – **tereny parkingów i garaży** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe,
  - b) garaże,
  - c) zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) budynki gospodarcze,
  - e) budynki sanitarne – przez co rozumie się szalety, umywalnie oraz inne podobne,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,7,
  - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 7,0 m,
  - b) geometria dachów dowolna;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:

- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwień, brązy, szarości i czerń,
- b) elewacji budynków – dowolna.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, PU, KP;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

  
**Piotr Cyprijański**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/380/2022

Rady Gminy Głogów

z dnia 22 lutego 2022 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Głogów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z niezłożeniem przez zainteresowanych uwag do projektu zmiany planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

4L  
Piotr Cypryjański

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/380/2022

Rady Gminy Głogów

z dnia 22 lutego 2022 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych ( t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) **Rada Gminy Głogów** w odniesieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów **rozstrzyga, co następuje:**

Na obszarze planu miejscowego wskazano tereny pod drogi publiczne klasy dojazdowej, teren pod drogi transportu rolnego, teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, których finansowanie odbędzie się w ramach m. in.:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.:
  - a) dotacji samorządu województwa,
  - b) dotacji unijnych,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
  - f) związków międzygminnych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Piotr Cypryjański



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/380/2022  
Rady Gminy Głogów  
z dnia 22 lutego 2022 r.

**dane przestrzenne utworzone dla planu**

DANE PRZESTRZENNE (GML) - po uchwaleniu

PRZEWODNICZĄCY RADY

*74*  
*Piotr Cypryjański*

## Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Głogów nr XXXIII/258/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Głos Głogowa” w dniu 13.05.2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głogów w dniach od 13.05.2021 r. do 07.06.2021 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Ruszowice oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.214.2021.HL z dnia 10.06.2021 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Głogowie – nie zajął w wyznaczonym czasie stanowiska, zatem należało uznać to jako uzgodnienie ww. zakresu.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Głogów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Głogów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 31.12.2021 r. do 24.01.2022 r. Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazały się w gazecie w gazecie „Głos Głogowa” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Głogów w dniach od 23.12.2021 r. do 16.02.2021 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Ruszowice oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 05.01.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 15.02.2022r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Głogów, celem uchwalenia.

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów z uwzględnieniem terenu górniczego „Głogów Głęboki Przemysłowy” oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części działek o nr ewid. 89/4 oraz 90/1 położonych w obrębie Ruszowice gmina Głogów została zainicjowana po rozpatrzeniu wniosków mieszkańców i ma na celu głównie wprowadzenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe (zachodnia część opracowania). Dokonano stosownych korekt terenowych, powiązań komunikacyjnych. Zaadaptowano aktualny stan użytkowania gruntów oraz uwzględniono nowe kierunki wyznaczone w studium gminy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 12 – 21 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

uwzględni walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 12 – 21 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

uwzględni wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

uwzględni wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;

uwzględni wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 21 tekstu uchwały;

uwzględni prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 21 tekstu uchwały;

uwzględni potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

niniejszy projekt planu, uwzględni potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględni dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;

projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez ustalenia w §3 pkt 5 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uchwałą Nr XXV/238/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Rada Gminy Głogów przyjęła jako załącznik nr 2 ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Głogów.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Głogów

WZGLĘDNIĄCY RADY

Piotr Cypryjański