

**UCHWAŁA NR LXV/474/2022
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu
Ruszowice, gmina Głogów – cz. III.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III i uchwałami: Nr XXXVI/285/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 27 maja 2021 r. oraz Nr XXXVIII/295/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r., zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu:

- 1) nr 1 w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) nr 2 w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

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

4. 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 4 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, daszków, balkonów, tarasów, galerii, schodów, ramp, pochylni i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować ścianę zewnętrzną nadziemnej części budynku, przy czym:
 - a) dotyczy to co najmniej połowy szerokości elewacji od strony tej linii,
 - b) nie dotyczy to budynków garażowych i gospodarczych usytuowanych w odległości większej niż 20 m od tej linii;
 - c) okapy, gzymsy, daszki, balkony, ganki, werandy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,

- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 3.

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego);
- 8) strefa obserwacji archeologicznej;
- 9) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) strefa występowania zabytków archeologicznych;
- 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą oddziaływania.

§ 4.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi „Głogów” RM 6437.

3. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża kopaliny, o którym mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

4. W przypadku odbudowy budynków dopuszcza się przyjęcie parametrów zabudowy jak w stanie pierwotnym.

5. W strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 350 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzieleń dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, terenu zieleni izolacyjnej oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 2 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy,
 - c) miejsca do parkowania powinny być urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - d) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę ochrony konserwatorskiej (granicę historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, ustala się:

- a) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie bryły, gabarytów, geometrii dachu oraz kompozycji, wystroju architektonicznego, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
 - b) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, ich nawierzchni, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy,
 - c) nakaz stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglonym,
 - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: kolumny, wieże, wykusze, baszty,
 - e) zakaz lokalizacji masztów, wież, elektrowni wiatrowych lub innych podobnych obiektów budowlanych mogących naruszyć lub zmienić wygląd układu ruralistycznego,
 - f) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanych elewacji i połaci dachowych,
 - g) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 3) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, w tym:
 - bryły i gabarytów,
 - geometrii i rodzaju pokrycia dachu,
 - wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - kompozycji i wystroju architektonicznego oraz kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
 - kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych stolarki okiennej i drzwiowej,
 - detalu architektonicznego;
 - b) zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, pokrycia dachowe bitumiczne, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,
 - c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanej elewacji i połaci dachu,
 - d) zakaz ocieplenia ścian zewnętrznych wykończonych cegłą, szlachetnym tynkiem lub posiadających historyczne detale architektoniczne,
 - e) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynku, z zastrzeżeniem lit. a, b, c, d,
 - f) w przypadku wymiany stolarki drzwiowej nowe drzwi powinny być odtworzone na wzór drzwi pierwotnych;
- 5) określa się strefę występowania zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) w strefie występowania zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 5, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) określa się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu;
- 8) w granicach strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 7, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) określa się strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu;
- 10) w strefie ochrony krajobrazu, o której mowa w pkt 9, ustala się:

- a) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie bryły, gabarytów, geometrii dachu oraz kompozycji, wystroju architektonicznego, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
- b) nakaz stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglastym,
- c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanych elewacji i połaci dachowych,
- d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: kolumny, wieże, wykusze, baszty,
- e) zakaz lokalizacji masztów, wież, elektrowni wiatrowych lub innych podobnych obiektów budowlanych mogących pogorszyć walory krajobrazu kulturowego.

§ 9.

Określa się stawki procentowe, rozumiane jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 10.

Teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych:
 - a) teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
 - b) teren 5MN, 6MN, 7MN: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
 - b) budynek mieszkalny: 10 m,
 - c) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - d) inne obiekty budowlane: 6 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
 - b) inne budynki: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 40 do 45;
- 9) pokrycie dachu:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
 - b) inne budynki: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym czerwonym;
- 10) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 11.

Teren 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny: 10 m,
 - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - c) inne obiekty budowlane: 6 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 30 do 50;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów

§ 13.

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

Przewodniczący Rady


Piotr Cypryjański

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/474/2022
Rady Gminy Głogów
z dnia 29 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Głogów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 1 grudnia 2022 r. dotyczącej zmiany zapisów w zakresie geometrii i pokrycia dachu, tj. dopuszczenia dachów o kącie nachylenia 25-40 w kolorze popielatym, grafitowym i szarym, a także umożliwienia budowy budynków parterowych na terenach 2MN, 3MN, 4MN.

Uzasadnienie: tereny 2MN, 3MN i 4MN położone są w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązuje wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie m.in. geometrii dachu i kolorystyki, a zaproponowane zmiany geometrii i pokrycia dachu odbiegają od charakterystyki historycznej zabudowy na tym obszarze, są także sprzeczne z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określonymi we wniosku do planu.

W projekcie planu nie ma zapisu, który zakazywałby budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

44
Piotr Cypryjański

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/474/2022
Rady Gminy Głogów
z dnia 29 grudnia 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. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Głogów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Piotr Cypryjański

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXV/474/2022
Rady Gminy Głogów
z dnia 29 grudnia 2022 r.

Dane przestrzenne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Cypryjański

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Głogów Nr LXV/474/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III – na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze m.).

Zmiana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III i uchwałami: Nr XXXVI/285/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 27 maja 2021 r. oraz Nr XXXVIII/295/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów (Uchwała Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r.).

Obszar opracowania to wybrane tereny na obszarze wsi Ruszowice. Celem uchwalenia planu miejscowego jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania tego obszaru, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych oraz wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2022 r. do 27 sierpnia 2022 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi, dwie z nich zostały uwzględnione, a jedna uwzględniona w części. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponownego opiniowania i uzgadniania oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, ponieważ wprowadzone zmiany nie są istotne w kontekście całego planu, są to zmiany indywidualne, odnoszące się do konkretnej działki i nie naruszające interesów właścicieli innych nieruchomości.

Plan został uchwalony uchwałą Nr LVIII/437/2022 Rady Gminy Głogów z dnia 7 września 2022 r. i unieważniony w zakresie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN Rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N.4131.29.11.2022.MS6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 18 października 2022 r. Po dokonaniu korekt, zgodnie z tym rozstrzygnięciem, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2022 r. do

25 listopada 2022 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

1. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem terenów sąsiednich, w tym bezpośredniego sąsiedztwa miasta Głogów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez uwzględnienie położenia obszaru planu w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi „Głogów” RM 6437, poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez określenie strefy ochrony konserwatorskiej, budynku objętego ochroną konserwatorską, określenie przedmiotu jego ochrony oraz nakazów i zakazów dla tego budynku oraz uwzględnienie położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenów i obecnego zagospodarowania, dostosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój terenów;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, dwie z nich zostały uwzględnione, a jedna uwzględniona w części. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z odszkodowaniami, wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasem trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanym przede wszystkim zachowaniami władających gruntami na obszarze planu. Poza tym niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami przepisów prawnych np. opłata planistyczna (5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące).

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, gmina Głogów – cz. III uważa się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY
44
Piotr Cypryjański