

**UCHWAŁA NR LXXVII/542/2023
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 20 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/365/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r., zwany dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 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 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem:
 - a) okapów, gzymsów, daszków, osłon i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów, tarasów, ramp, pochylni, wind i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować ścianę zewnętrzną nadziemnej części budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, osłony, balkony, galerie, ganki, werandy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 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 najniżej położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej 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) obszar objęty ochroną konserwatorską - zespół dworski;
- 9) obszar objęty ochroną konserwatorską - cmentarz;
- 10) strefa występowania zabytków archeologicznych;
- 11) strefa obserwacji archeologicznej;
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 14) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego;
- 15) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 16) granica terenu górniczego „Wilków II”;
- 17) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 18) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6,3 MPa.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz podziemnej eksploatacji złóż;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) ochrona i zachowanie cieków naturalnych, kanałów i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę lub wymagających zgłoszenia, związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 5.

1. Wymagania w zakresie ochrony złóż kopalin, wód podziemnych oraz innych elementów środowiska w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż określają przepisy odrębne.

2. Na terenie górniczym „Wilków II” należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczące tego terenu. Nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się filar ochronny oraz obszarów wyłączonych z zabudowy bądź takich, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach koncesji na poszukiwanie złoża rud miedzi „Kulów-Luboszyce”.

4. Na obszarze objętym planem występują formy ochrony przyrody:

- 1) obszar Natura 2000 Łęgi Odrzańskie;
- 2) obszar chronionego krajobrazu Dolina Baryczy.

5. Ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z występowania form ochrony przyrody, o których mowa w ust. 3, określają przepisy odrębne.

6. Na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów (obejmującym cały obszar objęty planem), obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne tego zbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych oraz zakaz zabudowy, w tym nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obiektów służących do ochrony przed powodzią oraz urządzeń wodnych. W przypadku przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz budowy nowych systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obiektów służących do ochrony przed powodzią należy uwzględnić ryzyko powodzi.

8. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wału, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody określone w przepisach odrębnych.

10. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6,3 MPa obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

11. W strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3 m.

12. W przypadku usytuowania elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P linie rozgraniczające tych terenów powinny stanowić jednocześnie granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 6.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 400 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 wydzieleni dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, terenu zieleni naturalnej, terenu zieleni urządzonej, cmentarza oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 7.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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) budynki usług handlu i usług rzemieślniczych: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1,
 - d) budynki usług gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
 - e) budynki usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
 - f) stacje paliw płynnych: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
 - g) budynki produkcyjne: 1 na każde 200 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
 - h) budynki składowe i magazynowe: 1 na każdych 5 zatrudnionych,
 - i) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,
 - j) miejsca do parkowania powinny być urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - k) w przypadku budynków o różnych funkcjach liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji tych budynków;
- 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 ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków, spichlerz (wpis nr I-330/63, decyzja z dnia 2 kwietnia 1963 r.), oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ochrona zabytku, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) określa się strefę ochrony konserwatorskiej (granice historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu;

- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, ustala się:
- a) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie usytuowania, gabarytów, formy architektonicznej, wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych budynku oraz rodzaju i kolorystyki materiałów budowlanych;
 - b) stosowanie wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglonym, przy czym dopuszcza się stosowanie okładzin z drewna, pod warunkiem że nie zajmują one więcej niż 30% powierzchni elewacji,
 - c) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: arkady, attyki, kolumny, wieże, wykusze,
 - d) zakaz lokalizacji masztów, wież, kominów, elektrowni wiatrowych i innych podobnych obiektów budowlanych mogących naruszyć lub zmienić wygląd historycznego układu ruralistycznego;
- 5) określa się obszar objęty ochroną konserwatorską:
- a) zespół dworski,
 - b) cmentarz;
- 6) na obszarze, o którym mowa w pkt 5 lit. a, obowiązuje zachowanie historycznych cech oraz elementów dawnego założenia dworskiego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy;
- 7) na obszarze, o którym mowa w pkt 5 lit. b, obowiązuje zachowanie charakterystycznej zieleni i obiektów sztuki sepulkralnej;
- 8) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu;
- 9) dla budynków, o których mowa w pkt 8, ustala się:
- a) nakaz zachowania:
 - bryły,
 - gabarytów,
 - geometrii i rodzaju pokrycia dachu,
 - wielkości i położenia pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych budynku,
 - pierwotnej formy i kolorystyki okien i drzwi zewnętrznych,
 - pierwotnej kompozycji i wystroju architektonicznego oraz kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji;
 - b) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanej elewacji i połaci dachu,
 - c) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana ich parametrów użytkowych lub technicznych, z zastrzeżeniem lit. a i b;
- 10) określa się strefę występowania zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu;
- 11) w strefie występowania zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 10, mogą być wymagane badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) określa się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu;
- 13) w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 12, mogą być wymagane badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, terenów usług, terenów usług lub produkcji;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 10.

Teren 1MN-U:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) wyklucza się:
 - usługi handlu hurtowego,
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego, rozumiane jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usługi związane z naprawą i obsługą pojazdów samochodowych,
 - c) usługi mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - b) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,
 - c) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - b) inne budynki: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 40 do 45;
- 8) pokrycie dachu:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - b) inne budynki: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy ogólne uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 11.

Teren 2MN-U, 3MN-U:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

b) wyklucza się:

- usługi handlu hurtowego,
- usługi handlu wielkopowierzchniowego, rozumiane jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- usługi nauki,
- usługi edukacji,
- usługi sportu i rekreacji,
- usługi kultury i rozrywki,
- usługi kultu religijnego,
- usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- usługi administracji,
- usługi związane z naprawą i obsługą pojazdów samochodowych,

c) usługi mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,

d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,

b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,

c) inne obiekty budowlane: 5 m;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 40 do 45°;

8) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym czerwonym;

9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 12.

Teren 1U, 2U, 3U, 4U, 5U:

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) wyklucza się:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego, rozumiane jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- usługi związane z naprawą i obsługą pojazdów samochodowych;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,6;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) geometria dachu: dowolna.

§ 13.

Teren 1U-P, 2U-P, 3U-P:

1) przeznaczenie:

a) teren usług lub produkcji,

b) wyklucza się:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego, rozumiane jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- usługi turystyki,
- usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- usługi nauki,
- usługi edukacji,
- usługi sportu i rekreacji,
- usługi kultury i rozrywki,
- usługi kultu religijnego,
- usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- elektrownie wiatrowe,

c) dopuszcza się stacje paliw płynnych;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) geometria dachu: dowolna.

§ 14.

Teren 1US, 2US:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) geometria dachu: dowolna;

8) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 15.

Teren 3US:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług sportu i rekreacji;
 - b) dopuszcza się:
 - usługi handlu detalicznego,
 - usługi rzemieślnicze,
 - usługi turystyki,
 - usługi gastronomii,
 - usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - usługi kultury i rozrywki,
 - usługi biurowe i administracyjne,
 - c) usługi, o których mowa w lit. b, mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - b) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - c) inne obiekty budowlane: 10 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
- a) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - b) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
 - c) inne budynki: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 40 do 45;
- 8) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymagania określone w § 7 uchwały, dotyczące tego terenu.

§ 16.

Teren 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się systemy komunikacji i infrastruktury technicznej, urządzenia wodne oraz budowle rolnicze i związane z nimi urządzenia budowlane;
- 3) usytuowanie systemów, urządzeń i budowli, o których mowa w pkt 2, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń wodnych i budowli rolniczych, o których mowa w pkt 2: 8 m.

§ 17.

Teren 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

- 2) na terenie 1ZN dopuszcza się urządzenia wodne – pomosty i przystanie oraz dojścia i dojazdy z nimi związane;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 18.

Teren 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26ZL, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 36L, 37L: teren lasu.

§ 19.

Teren 1ZP:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

Teren 1WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 21.

Teren 1CC:

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy § ogólne uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 22.

Teren 1IGS:

- 1) przeznaczenie: teren stacji gazowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23.

Teren 1IE:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 24.

Teren 1IK-IW:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji lub wodociągów;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy ogólne uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 25.

Teren 1N: teren wału przeciwpowodziowego.

§ 26.

Teren 1KDGP, 2KDGP:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Teren 1KDL, 2KDL:

- 3) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Teren 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

Teren 1KP, 2KP:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów

§ 32.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Ireneusz Czyczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/542/2023
Rady Gminy Głogów
z dnia 20 września 2023 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Głogów rozstrzyga, co następuje:

Uwzględnia się uwagę wniesioną w dniu 5 lipca 2023 r. przez KGHM Polska Miedź Spółka Akcyjna z siedzibą w Lubinie, dotyczącą zawarcia w planie informacji o położeniu obszaru w granicach koncesji na poszukiwanie złoża rud miedzi „Kulów-Luboszyce” oraz uwzględnienia możliwości podziemnej eksploatacji złóż. Uwzględnienie uwagi nie wymaga ponowienia opiniowania i uzgadniania oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/542/2023
Rady Gminy Głogów
z dnia 20 września 2023 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/542/2023
Rady Gminy Głogów
z dnia 20 września 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLVII/365/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów (Uchwała Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r.).

Celem planu jest ochrona dużych kompleksów rolnych z gruntami rolnymi klas I-III, wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługową i usługowo-produkcyjną, wskazanych w studium.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2023 r. do 26 czerwca 2023 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga dotycząca zawarcia w planie informacji o położeniu obszaru w granicach koncesji na poszukiwanie złoża rud miedzi „Kulów-Luboszyce” oraz uwzględnienia możliwości podziemnej eksploatacji złóż – uwaga została uwzględniona. Uwzględnienie uwagi nie wymaga ponownienia opiniowania i uzgadniania oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków 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;
- 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 gazu ziemnego „Wilków”, na terenie górniczym „Wilków II”, na obszarze Natura 2000 Łęgi Odrzańskie, na obszarze chronionego krajobrazu Dolina Baryczy oraz na obszarze

korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie-Lasy Sławskie i korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej, a także poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej; plan zmienia przeznaczenie 0,3550 ha gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze (usługi i komunikacja) – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez wskazanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, budynków objętych ochroną konserwatorską, określenie strefy ochrony konserwatorskiej i strefy obserwacji archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowskiej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie przepisów odrębnych, 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 obszaru objętego planem;
- 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 Głogów);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – generalnie 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 wpłynęła 1 uwaga – uwaga 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 – realizacją dróg publicznych.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Wilków uważa się za uzasadnione.