

**UCHWAŁA NR XII/70/2025
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 15 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXII/453/2022 Rady Gminy Głogów z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów przyjętego uchwałą nr XLVI/356/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r., Rada Gminy Głogów uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:
 - a) usług, które związane są z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów prawa (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej – sieci kanalizacyjnej, infrastruktury drogowej i innego uzbrojenia terenu),
 - b) usług powodujących nadmierne (określone w przepisach odrębnych) uciążliwości związane z emisją substancji, promieniowania oraz hałasu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty zabytkowe, chronione ustaleniami planu miejscowego;
- 5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi;
- 6) granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1%;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%;
- 9) obszar 50m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 10) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

3. Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) U-P – tereny usług lub produkcji;
- 4) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 5) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 6) CC – teren cmentarza czynnego;
- 7) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 8) L – tereny lasu;
- 9) R – teren rolnictwa;
- 10) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) RNL – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – łąk i pastwisk;
- 12) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) I – tereny infrastruktury technicznej;
- 14) KDG – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej;
- 15) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg dojazdowych;
- 16) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 17) KPR – tereny komunikacji rowerowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5.

1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lub dróg wewnętrznych. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

4. Utrzymuje się istniejące budynki oraz ich części usytuowane poza liniami zabudowy oraz dopuszcza się ich: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania – z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu wskazanych w Ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

5. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 Pradolina Barycz-Głogów (W), zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a także przedsięwzięć polegających na poszukiwaniu i rozpoznawaniu złóż kopalin oraz na wydobywaniu kopalin ze złoża metoda podziemną;
- 4) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się, że zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:
 - a) MNW - należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) US - należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) ujawnia się na rysunku planu miejscowego granice obszarów objętych formami ochrony przyrody – obszary Natura 2000, w tym:
 - a) specjalny obszar ochrony – Łęgi Odrzańskie, PLC020002,
 - b) obszar specjalnej ochrony – Łęgi Odrzańskie, PLB020008;
- 7) na obszarach, o których mowa w pkt 6, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) ustala się ochronę cmentarza komunalnego, położonego na wschód od wsi (dz. nr 136), wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu i kompozycji zieleni;
 - b) nakaz zachowania miejsc pochówków, istniejących elementów kamieniarskich (nagrobki/elementy nagrobków),
 - c) nakaz zachowania historycznego ogrodzenia oraz historycznej zabudowy (kaplicy),
 - d) zakaz nasadzeń niezgodnych z pierwotną kompozycją założenia;
- 3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą fragment układu ruralistycznego wsi Klucze, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w formie skablowanej,
 - b) dla budynków zakazuje się stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek i baszt;
 - c) w przypadku podparcia dachu ganku, należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą,
 - d) zakazuje się lokalizacji masztów, wież i dominant architektonicznych innych niż przeznaczone na potrzeby łączności publicznej;
- 5) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznacza się granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, 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 symbolami RN, RNL, ZN;
- 6) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem;
- 7) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP Nr 302 Pradolina Barycz-Głogów (W), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) dla terenów MNW:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m²,
 - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - b) dla terenów US - 1200 m²,
 - c) dla terenów U-P - 1000 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
- a) dla terenów MNW:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
 - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 9 m²,
 - b) dla terenów US, UKS - 10 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) oznacza się na rysunku planu miejscowego przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 Mpa wybudowanego w 2012 roku, w sąsiedztwie którego obowiązują ograniczenia w lokalizacji budynków budowli oraz drzew wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) oznacza się na rysunku planu miejscowego strefy kontrolowane od istniejących gazociągów, dla których:
- a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 4) oznacza się na rysunku planu miejscowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1%,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%,
 - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy;
- 5) na obszarach, o których mowa w pkt 4, obowiązują przepisy odrębne oraz nakaz stosowania odpowiednich technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody z zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 6) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granice 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
- 7) wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 50m od granicy terenu cmentarza oraz w odległości 150m od granicy terenu cmentarza, do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych, w tym:
- w strefie 50m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - w strefie od 50m do 150m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, chyba że, teren w tych granicach posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej, poprzez istniejące drogi publiczne:
 - drogę główną, oznaczoną symbolem KDG – drogę krajową Nr 12;
 - drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD;
- obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - drogę główną, oznaczoną symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami KR;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż drogi krajowej DK 12 poprzez istniejące zjazdy publiczne, bez możliwości lokalizacji dodatkowych zjazdów bezpośrednich wynikających z podziału terenu lub zmian zagospodarowania poszczególnych terenów;
- układ komunikacji drogowej uzupełniają tereny komunikacji rowerowej, oznaczone symbolami KPR;
- dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania następujących parametrów i standardów:
 - szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6m;
 - w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3m na 3m.

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

- 1) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu;
- 2) dla usług o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m² – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 100 m² – 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni, magazynów, placów składowych – 2 miejsc postojowych na każdych 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie miejsc postojowych w poziomie terenu, wiat, garaży;
- 6) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-3, 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 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe, produkcyjne lub magazynowe.

§ 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów komunikacji, niezbędnych dla obsługi terenu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dla sieci dystrybucyjnych ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki,
- 4) należy uwzględnić ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie melioracji - obowiązują przepisy odrębne.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - 2) umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców;
 - 3) zbiorniki gazu.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci ciepłowniczych,
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 9. W zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego - dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem.
 10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie Głogów.

§ 14.

W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu;
- 2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na rysunku planu miejscowego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w pkt 1 wykorzystujących energię wiatru;
- 4) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1, wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

§ 15.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna - 0,6;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany – 5 m,
- pozostałe – 12 m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

a) ustala się kształt dachu:

- płaski,
- stromy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,

b) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka, blacha, blachodachówka lub materiał dachówkopodobny, ustala się zakaz stosowania papy bitumicznej,

c) dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;

8) w zakresie elewacji:

- a) ustala się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, w odcieniach pastelowych, dopuszcza się stosowanie barw w ciemnych odcieniach (odcienie czerni, szarości, grafitu) do 30% powierzchni elewacji,
- b) zakaz stosowania kolorów jaskrawych oraz umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych,
- c) dopuszcza się elewacje z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, nie barwione szkło, drewno, beton, kamień, ceramika, cegła, w kolorach dla nich naturalnych,
- d) ustala się zakaz budowy budynków z bali oraz zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.
- 2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,0,
 - b) maksymalna - 0,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 6m;
 - b) dla budowli - 12m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się kształt dachu:
 - płaski,
 - stromy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - b) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka, blacha, blachodachówka lub materiał dachówkopodobny, ustala się zakaz stosowania papy bitumicznej;
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 8) w zakresie elewacji:
 - a) zakaz stosowania kolorów jaskrawych oraz umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych,

- b) dopuszcza się elewacje z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, nie barwione szkło, drewno, beton, kamień, ceramika, cegła, w kolorach dla nich naturalnych,
- c) ustala się zakaz budowy budynków z bali oraz zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U-P, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe :

- a) teren usług, i/lub
- b) teren produkcji,

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojeżd, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budynków technicznych, gospodarczych, wiat, garaży,
- d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,1,
- b) maksymalna - 1,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki usługowe - 12m,
- budynki gospodarcze i garaże - 6m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 12m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

a) ustala się kształt dachu:

- płaski,
- stromy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,

b) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, ustala się zakaz stosowania papy bitumicznej;

- c) dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 8) w zakresie elewacji:
- a) zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
 - b) dopuszcza się elewacje z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, nie barwione szkło, drewno, beton, kamień, ceramika, cegła, w kolorach dla nich naturalnych,
 - c) ustala się zakaz budowy budynków z bali oraz zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF, ustala się przeznaczenie podstawowe – elektrownie słoneczne - produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit b;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) stacji transformatorowych i stacji rozdzielczych,
 - c) magazynów energii,
 - d) obiektów zaplecza sanitarnego,
 - e) dojazdów, dojeść,
 - f) urządzeń technicznych dróg, takich jak: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - g) miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego – ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi oraz infrastrukturą techniczną, w tym: urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, magazynów energii;
- 4) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi, magazynów energii – 7m,
 - b) kontenerowych stacji transformatorowych – 5m;
- 5) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 90% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 3%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,06;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko – w granicach określonych na rysunku planu i tożsamą z liniami terenów 1PEF, 2PEF.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojeżd, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30m²;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza czynnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym obiektów administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza,
- 3) obiektów sakralnych;
- 4) obiektów zaplecza sanitarnego;
- 5) dojazdów, dojeżd, ciągów pieszych;
- 6) wiat;
- 7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, w przypadku realizacji kaplicy dopuszcza się dowolne rozwiązania architektoniczne dachu,
 - b) w odcieniach czerwieni i brązów.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;
- 5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN do 30RN, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg gospodarczych.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RNL, 2RNL, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;

- 2) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych infrastruktury technicznej.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 13L, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych,
 - c) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 10WS, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej,
 - b) budowli terenowych takich, jak: schody, rampy, mury oporowe,
 - c) zieleni.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I, 2I, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) ścieżek rowerowych i pieszych,
 - c) zieleni;

3) ochronie podlegają istniejące urządzenia hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się parametry jak dla drogi klasy głównej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg dojazdowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1,

- 1) ustala się parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KR do 24KR, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W terenach, o których mowa w ust 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji rowerowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją terenów komunikacji rowerowej;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni;
- 5) chodników.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 34.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/70/2025

Rady Gminy Głogów

z dnia 15 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 - tekst jednolity z późn. zm.),

1. Rada Gminy Głogów stwierdza, że:

- 1) Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, odbyło się w dniach od 7 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r. W dniu 20 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 13 grudnia 2024 r.
- 2) Zgłoszono 2 uwagi. Wójt Gminy Głogów rozpatrzył uwagi dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów i 1 uwagę nie uwzględnił, a 1 uwagę uwzględnił częściowo i nie uwzględnił częściowo.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Gminy Głogów poniższa tabela z uwagami, których Wójt Gminy Głogów nie uwzględnił.

3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Gminy Głogów, nie uwzględnia uwag wymienionych w poniższej tabeli:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1.	19.11.2024	PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53 00-113 Warszawa	Działka nr 1020302 2.000 5.7	Uwaga nie została uwzględniona. Złożona uwaga jest de facto wnioskiem do planu miejscowego – składanie wniosków odbywało się w wyznaczonym terminie (od 2 lutego 2023 r. do 24 lutego 2023 r.) oraz trakcie całej procedury planu miejscowego, która z uwagi na konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, była długotrwała. Uwzględnienie uwagi na tym (końcowym) etapie procedury planistycznej wymagałoby ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu, co wiąże się z przedłużeniem procedowania planu miejscowego o następne kilka miesięcy. W interesie Gminy jest natomiast, jak najszybsze uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego.
2.	03.12.2024	KGHM Polska Miedź SA z siedzibą w Lubinie ul. M. Skłodowskiej-Curie 48 59-301 Lubin	Cały obszar objęty opracowaniem planu miejscowego	Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia informacji o koncesji poszukiwawczej. Jak wskazano w uwadze informacje o udzielonej koncesji dostępne są publicznie i nie ma potrzeby umieszczenia ich w ustaleniach planu miejscowego, również żadne przepisy nie wymagają podawania takiej informacji w planie miejscowym. Uwaga została uwzględniona w części - dodano zaproponowane zapisy do uchwały planu miejscowego.

*Przewodniczący
Rady Gminy Głogów*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/70/2025
Rady Gminy Głogów
z dnia 15 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Gminy Głogów, uchwała co następuje:

§ 1.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
- 2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3.

Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

*Przewodniczący
Rady Gminy Głogów*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/70/2025

Rady Gminy Głogów

z dnia 15 stycznia 2025 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały

Rady Gminy Głogów

**dane przestrzenne utworzone dla planu
(będą dodane po uchwaleniu planu)**

UZASADNIENIE

Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXII/453/2022 Rady Gminy Głogów z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznymi do ww. uchwały.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów przyjętego uchwałą nr XLVI/356/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r. przez Radę Gminy w Głogowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 - tekst jednolity). Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Głogowie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, ma na celu uporządkować istniejące zagospodarowanie terenu oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią czy przestrzennych formach ochrony przyrody.

W toku prac nad projektem w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaistniała konieczność uzyskania, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wnioskiem objęte zostało 2,7817ha ha gruntów rolnych, RIIIb, ŁIII klasy bonitacyjnej. Decyzją z dnia 03.10.2024 r., znak sprawy DNI.tr.602.30.2024 Minister nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z czym dla tego terenu ustalono przeznaczenie – teren rolnictwa, oznaczony symbolem R.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona.

przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Klucze oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.;

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych – dopuszczając zabudowę mieszkaniową czy usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów;

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.

4) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

5) W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszarów położonych w granicach planu. Projekt planu miejscowego zostanie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez ustalenie funkcji terenów zgodnie z wnioskami inwestorów i właścicieli terenów oraz poprzez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) Z uwagi na wyposażenie obszarów w podstawową infrastrukturę techniczną oraz kontynuację faktycznego zagospodarowania, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu; jednocześnie ustalenia dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla znacznej części terenów wprowadzono zakaz zabudowy kubaturowej;

9) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej; Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

11) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 11 wniosków od instytucji,

b) z ustaleniami planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko można się zapoznać w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 7 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r. W dniu 20 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 13 grudnia 2024 r., *złożono 2 uwagi do projektu planu miejscowego.*

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego prawdopodobnie będzie miało pozytywne skutki finansowe dla gminy. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona. Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno ograniczyć niekontrolowany rozwój zabudowy w oparciu o decyzje wżitz. Niezależnie od wyliczeń, istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;
- 2) W przypadku niniejszej planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów finansowych na rozbudowę komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 - tekst jednolity z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Głogowie;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Głogów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Głogów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Głogów uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, gm. Głogów, jest uzasadnione.