UCHWAŁA NR XV/97/2025
RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 23 kwietnia 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 ze zm.) 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 wyłączne 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, promieniowani 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 strefę „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 m^2,

- dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 500 m^2,

b) dla terenów US - 1200 m^2,

c) dla terenów U-P - 1000 m^2,

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) dla terenów MNW:

- dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,

- dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 9 m^2,

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:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%,

c) 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:

a) 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.

b) 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:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej, poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogę główną, oznaczoną symbolem KDG – drogę krajową Nr 12;

b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:

a) drogę główną, oznaczoną symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami KR;

3) 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;

4) układ komunikacji drogowej uzupełniają tereny komunikacji rowerowej, oznaczone symbolami KPR;

5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania następujących parametrów i standardów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6m;

b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

c) 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 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 100 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m^2 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, dojść, 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, dojść, 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, dojść, 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, dojść,

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 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, dojść, 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 30m^2;

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, dojść, 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 wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º, 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, dojść, 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, dojść, 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Jankowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU KLUCZE

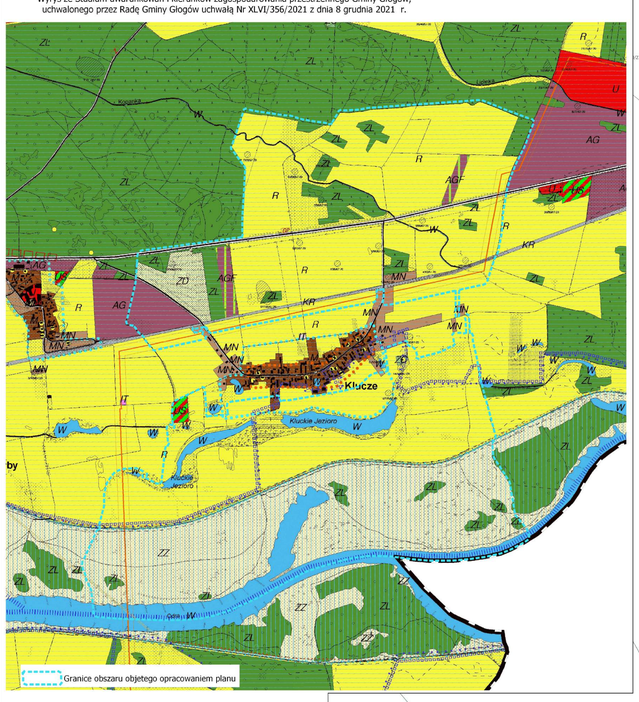
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/97/2025
Rady Gminy Głogów
z dnia 23 kwietnia 2025 r.

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów, uchwalonego przez Radę Gminy Głogów uchwałą Nr XLVI/356/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r.



Legenda Studium:

- GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM I GRANICA GMINY

ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

- TEREN ZAINWESTOWANIA WIEJSKIEGO
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN USŁUG
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TEREN WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH USŁUG
- TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - ELEKTROWNIE FOTOWOLTAICZNE
- TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - ELEKTROWNIE FOTOWOLTAICZNE
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TEREN CMENTARZA
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TEREN ZAMKNIĘTY WOJSKOWY
- TEREN ZAGROŻONY POWODZIĄ
- TEREN ROLNICZY
- LASY
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN KOMUNIKACJI ROWEROWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ - TEREN ZAMKNIĘTY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE GŁÓWNE PRZYŚPIESZONE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE GŁÓWNE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE ZBIORCZE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI I ULICE LOKALNE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI I ULICE DOJAZDOWE

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TEREN ZREKULTYWOWANY LUB DO REKULTYWACJI
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ RUD MIEDZI: BYTOM ODRZAŃSKI RM 5239, GŁOGÓW RM 6437, GŁOGÓW OŁEDRO PRZEWYSŁOWY RM 9748, RETKÓW RM 6751
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KRUSZYWA NATURALNEGO: KUROWICE RN 6230, SZCZYGLICE 1 RN 6239
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ GAZU ZIEMNEGO: WILKÓW GZ 4716
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- TERENY WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000 "LĘGI ODRZAŃSKIE"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK - NATURA 2000 "LĘGI ODRZAŃSKIE"
- UŻYTEK EKOLOGICZNY "LĘGI GŁOGOWSKIE"
- KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINA ODRY ŚRODKOWEJ
- KORYTARZ EKOLOGICZNY BORY DOLNOŚLĄSKIE - LASY SŁAWSKIE
- RZECZNY KORYTARZ EKOLOGICZNY (RZEKA ODRA)
- PLANOWANY PRZEBIEG ODRZAŃSKIEJ DROGI ROWEROWEJ - BLUE VELO
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY "SERBY"
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY "SERBY"
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ZZWP: NR 502 PRADOLINA BARYCZ-GŁOGÓW, NR 314 PRADOLINA RZEKI ODRA (GŁOGÓW)
- OBSZARY ZAGROŻONE OSUWISKAMI MASOWYMI
- OBSZARY NARAŻONE NA DZIAŁANIE OSUWISK
- OBSZARY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE NAPOWIETRZNE 110kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- SIECI GAZOWE WC WRAZ Z STREFĄ KONTROLOWANĄ
- PROJEKTOWANE LINIE NAPOWIETRZNE 110kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- RUROCIĄG WODY PRZEMYSŁOWEJ
- OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- WARIANTY OBWODNICY GŁOGOWA
- PLANOWANA OBWODNICA MIEJSCOWOŚCI TURÓW, SZCZYGLICE I BYTNIA-PRZEDMIEŚCIE
- MIEJSCE ZBIÓRKI DO EWAKUACJI "SERBY"
- MIEJSCE EWAKUACJI "SERBY"
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TYMCZASOWEGO WĘZŁA PRZESIADKOWEGO
- LOKALIZACJA ZLIKWIDOWANEGO ODWIERTU WILKÓW-10
- GRANICE POSZUKIWAŃ - ROZPOZNAWANIA ZŁÓŻ RUD MIEDZI: GŁOGÓW, RETKÓW-SOWARA, BYTOM ODRZAŃSKI, KUROW-LUBOSZYCE

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekty zabytkowe, chronione ustaleniami planu miejscowego
- Grancie strefy „B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi
- Granice strefy "W" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%)
- Obszar 50m od stopy wału przeciwpowodziowego
- 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

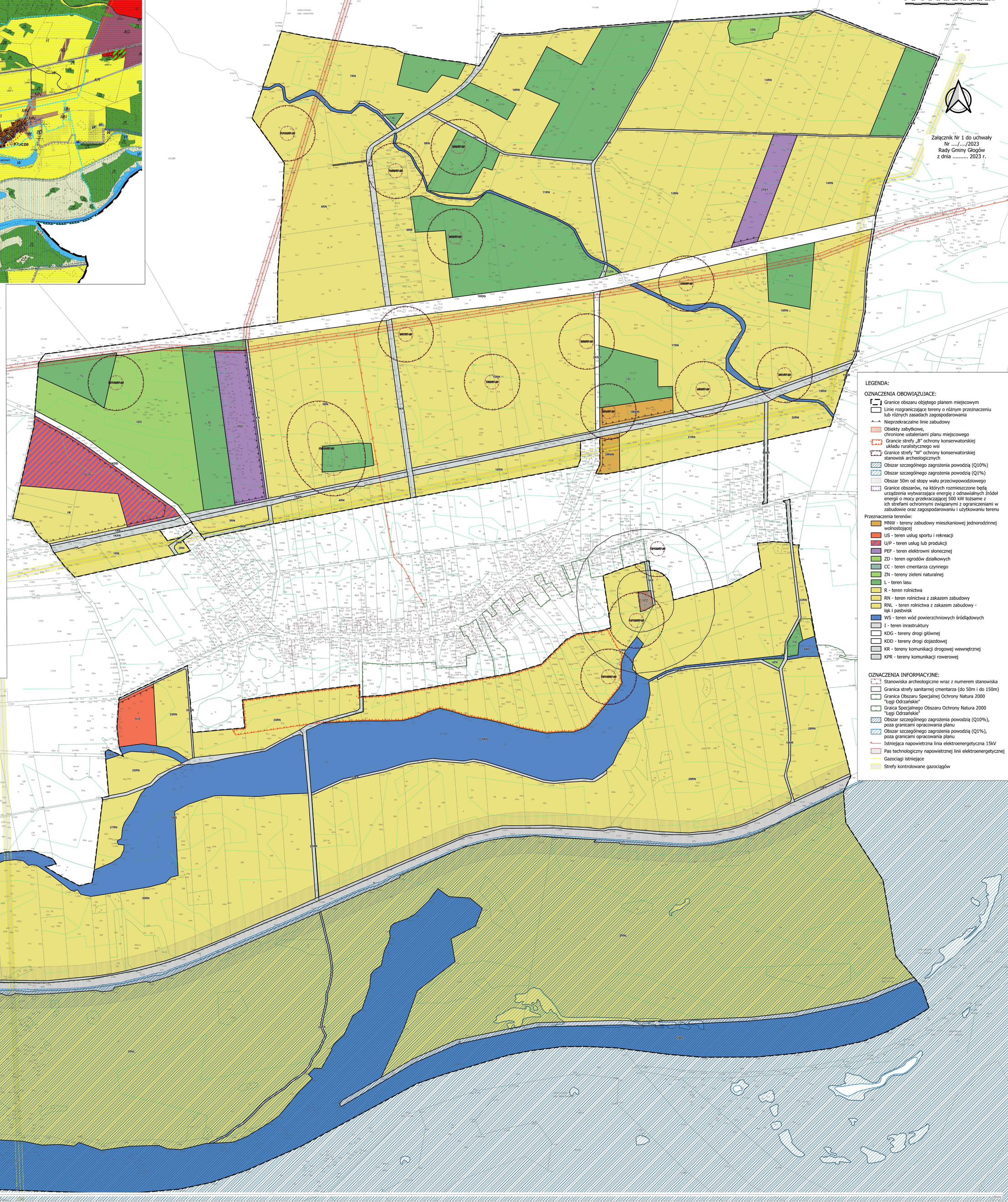
Przeznaczenia terenów:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- US - teren usług sportu i rekreacji
- U/P - teren usług lub produkcji
- PEF - teren elektrowni słonecznej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- ZN - tereny zieleni naturalnej
- L - teren lasu
- R - teren rolnictwa
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RNL - teren rolnictwa z zakazem zabudowy - łąk i pastwisk
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- I - teren inrastruktury
- KDG - tereny drogi głównej
- KDD - tereny drogi dojazdowej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPR - tereny komunikacji rowerowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- Granica strefy sanitarnej cmentarza (do 50m i do 150m)
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Lęgi Odrzańskie"
- Graica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Lęgi Odrzańskie"
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%), poza granicami opracowania planu
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), poza granicami opracowania planu
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Gazociągi istniejące
- Strefy kontrolowane gazociągów

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr ..../..../2023
Rady Gminy Głogów
z dnia ..... 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/97/2025

Rady Gminy Głogów

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Głogów

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 uwagi 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 klika 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 umieszczania 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 XV/97/2025

Rady Gminy Głogów

z dnia 23 kwietnia 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, uchwala 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 XV/97/2025

Rady Gminy Głogów

z dnia 23 kwietnia 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 ego terenu ustalono przeznaczenie – teren rolnictwa, oznaczony symbolem R.

W związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN-N.4131.29.1.2025.MS6 z dnia 25 lutego 2025 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr XII/70/2025 Rady Gminy Głogów z dnia 15 stycznia 2025r. w sprawie uchwalenia miejscowgo planu zagospodarowania przestzrennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Klucze, związanym z brakiem wystąpienia o uzgodnienie projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Projekt planu w dniu 13 marca 2025 r. został przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w celu zaopiniowani oraz uzgodnienia. W dniu 26 marca 2025 r. wpłynęło uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (WPN.610.38.2025.GK z dnia 25.04.2025 r.),

natomiast w dniu 10 kwietnia 2025 r. otrzymano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (WSI.410.91.2025.KM z dnia 10.04.2025 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 wzitz. 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.