UCHWAŁA NR VI/73/2019
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU

z dnia 1 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 roku poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku XLVI/341/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek, Rada Miejska w Głogówku uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek**, o którym mowa w §1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek**.

3. Granicę obszaru objętego planem, pokazano na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, balkonów, okapów, gzymsów, elementów infrastruktury technicznej, detalu architektonicznego, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

2) **produkcji** - należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, bazy transportowe i spedycyjne oraz handel hurtowy;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;

5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu hurtowego i detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi bytowe; usługi podstawowe; motoryzacyjne – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, diagnostyczne, myjnie; usługi techniczne – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie;

7) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, introligatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią kolizji z funkcją mieszkaniową, nie powodując uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, takich jak emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;

9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowe, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze oraz usługi prowadzone jako biura;

10) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą turystyczną, hotele, motele, pensjonaty, zajazdy, usługi gastronomii;

11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe, drogi wewnetrzne;

12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery i im podobne.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia przeznaczenia terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;

5) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

§ 5. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów, na obszarze objętym planem;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem obiektów i obszarów o takich walorach;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej w związku z brakiem terenów przestrzeni publicznej;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z powodu braku występowania takich terenów;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z powodu braku potrzeby określania tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem :

1) 1.U/P/Ef – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz elektroenergetyki, lokalizowania urządzeń wytwarzających energie ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW ,

2) 1.U – teren zabudowy usługowej;

3) 1.ZI – teren zieleni izolacyjnej;

4) 1.KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szczegółowe przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;

2) kolorystykę dla pokrycia dachowego w odcieniach czerwonego, brązowego i grafitowego;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 13 planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i elementów towarzyszących, niezbędnych do właściwego funkcjonowania danego terenu (między innymi dojazdów, dojść, miejsc postojowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych), zieleni urządzonej oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź w granicy działki.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. 1. Wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w której muszą się zawrzeć ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczące oddziaływania na środowisko, a w szczególności przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego wynikające z funkcjonowania urządzeń zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolami 1.P/U/Ef.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz nasadzenia zielni wysokiej oraz budowy pełnych ogrodzeń, powodujących zacienianie terenu oznaczonego symbolami 1.P/U/Ef.

Rozdział 3.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 9. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu z dróg publicznych przyległych do granic obszaru objętego planem.

2. Utrzymuje się projektowaną drogę oznaczoną symbolem 1 KDD – droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

3. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone oraz w budynkach garażowych.

6. Chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, należy realizować jako przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej na terenie pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

2. Z**aopatrzenie w wodę** ustala się

a) dla celów bytowych i gospodarczych - z gminnej sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego, studni;

b) dla celów przeciwpożarowych - z miejskiej sieci wodociągowej, ujęcia indywidualnego, studni oraz zbiorników gromadzących wody opadowe czyste.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** dopuszcza się:

1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) indywidulany system podczyszczania ścieków i odprowadzenie podczyszczonych ścieków do gruntu.

4. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** ustala się: odprowadzenie wód z działki i dachów budynków po terenie inwestora, do gruntu lub wód po uprzednim podczyszczeniu, lub wykonanie otwartego zbiornika retencyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizowanie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na całym obszarze opracowania planu;

3) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej: geotermalnej i solarnej o mocy do 100 kW oraz urządzeń wytwarzających energie ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;

2) wzdłuż sieci gazowych obowiązują ograniczenia przepisów odrębnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej: geotermalnej i solarnej o mocy do 100 kW oraz urządzeń wytwarzających energie ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie nowych działek budowalnych 1000 m2:

2) minimalne szerokości frontu nowych działek budowalnych 18 m.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

Rozdział 7.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P/U/Ef ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych- energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zbiorniki wodne, doły chłonne;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:1,8,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowalnej: 0,

e) maksymalna wysokość zabudowy do 14 metrów,

h) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 3° do 45°,

f) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ustala się pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego i szarego,

g) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej dopuszcza się instalować na dachach budynków lub na gruncie, na konstrukcjach wsporczych,

h) wysokość urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej instalowanych na gruncie, na konstrukcjach wsporczych nie może przekroczyć 8 m;

4) na terenie w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: usługi, zabudowę magazynową, zakłady rzemieślnicze, produkcyjne, bazy, składy, recykling i przetwórstwo tworzyw sztucznych; urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 100 kW; stacje obsługi i remontu sprzętu rolniczego, budowlanego i środków transportu; zakłady naprawcze sprzętu rolniczego, budowlanego i środków transportu; stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne; miejsca obsługi podróżnych; usługi turystyki;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:1,8,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowalnej: 0,01

e) maksymalna wysokość zabudowy do 14 metrów,

h) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 3° do 45°,

f) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ustala się pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego i szarego,

g) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej dopuszcza się instalować na dachach budynków lub na gruncie, na konstrukcjach wsporczych,

4) na terenie w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: usługi, zabudowę magazynową; stacje obsługi i remontu sprzętu rolniczego, budowlanego i środków transportu; zakłady naprawcze sprzętu

rolniczego, budowlanego i środków transportu; stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne; miejsca obsługi podróżnych; usługi turystyki;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką 20 m oraz od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZI ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna;

b) miejsca postojowe;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 16 m , zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

Rozdział 8.
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie - 5%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/73/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 1 marca 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VI/73/2019
Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 1 marca 2019 roku

skala 1:1000

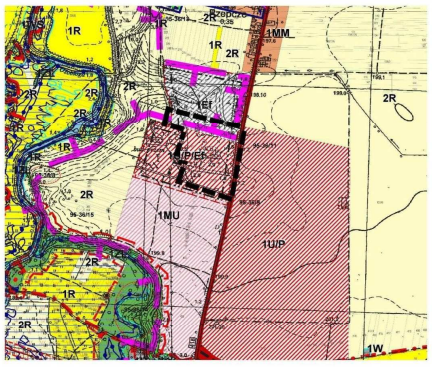
RYSUNEK PLANU

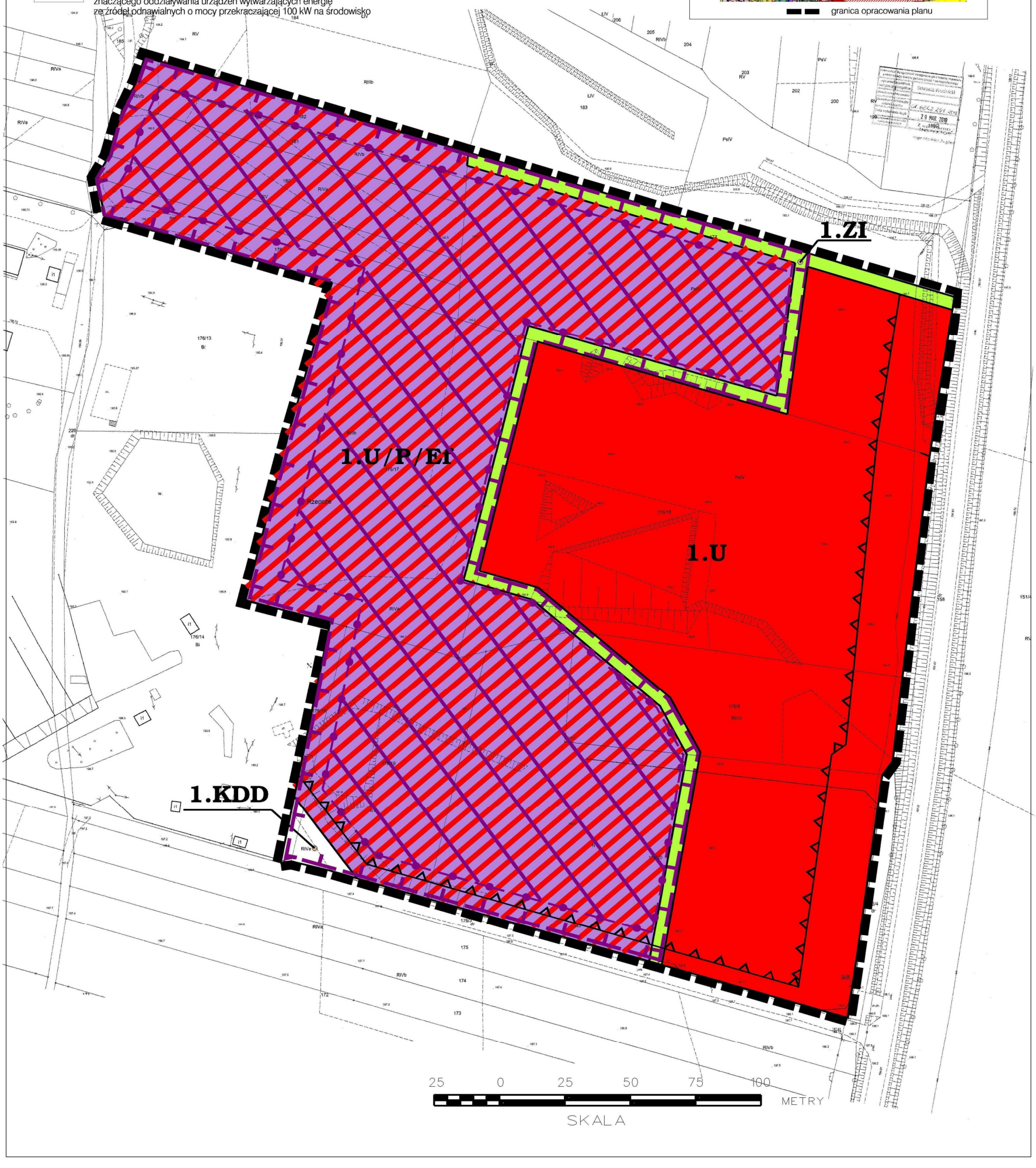
OZNACZENIA:

Ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- KDD — Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- U/P/Ef — Teren zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW
- Granica obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW
- Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko
- U — Teren zabudowy usługowej
- ZI — Teren zielni izolacyjnej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/73/2019

Rady Miejskiej w Głogówku

z dnia 1 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/73/2019

Rady Miejskiej w Głogówku

z dnia 1 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Rzepcze, gmina Głogówek stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Głogówku XLVI/341/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek, Rada Miejska w Głogówku k.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Burmistrz Głogówka dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Celem planu przeznaczenie obszaru o przewadze nieużytków na teren usługowy, produkcyjno – usługowy z wprowadzeniem na tereny produkcyjno - usługowej instalacji fotowoltaicznych, lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

1.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.**

1)**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 13, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

-§ 7 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2)**Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 13, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejąca przestrzeń.

3)**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

4)**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 Na terenie opracowania nie ustalono ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5)**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 10 dotyczącego miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz § 10 dotyczącym dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

6)**Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub

ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną, zachowując pod nowe zainwestowanie tereny już wyznaczone ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

7)**Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan nie wprowadził zmian w ustalonym obowiązującym planem układzie komunikacyjnym, brak było potrzeb wyznaczenia nowych terenów dróg publicznych.

8)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9)**Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowalnych na terenie.

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §11 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

11)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 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.

12)**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag. Wszystkie czynności udokumentowano.

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §10. Na terenie brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

14)**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Przystąpienie do opracowania planu wynikało z wniosku inwestora i właściciela terenu. Złożone przez organy opiniujące i uzgadniające wnioski do planu zostały uwzględnione. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

15)**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** teren posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Teren wyznaczany został z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Plan nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 9 ust. 7, który dotyczy dopuszczenia lokalizowania ścieżek

rowerowych w graniach planu.

·**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a)**na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Teren objęty opracowaniem planu obejmuje teren przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. Teren znajdują się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ustalonej tym planem.

b)**na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów, o których mowa w punkcie a.

2.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Opracowanie planu jest zgodne z Uchwałą Nr XXIII/167/2016 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 20 lipca 2016 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek wraz z wieloletnim programem prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Projekt planu nie powoduje kosztów obciążających budżet gminy.