UCHWAŁA NR VII/86/2019
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU

z dnia 15 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze

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 Nr XXIV/172/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla terenów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze, Rada Miejska w Głogówku uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze, 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 części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze.

3. Granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze pokazane są na rysunkach, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

4. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w mieście Głogówek są następujące załączniki:

1) **załącznik Nr 1** - rysunek planu w skali 1:1000;
2) **załącznik Nr 2** - rysunek planu w skali 1:1000;
3) **załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4) **załącznik Nr 4** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej;
3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizowania na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
5) 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, pod warunkiem zachowania przepisów dotyczących zachowania odległości od dróg publicznych;

6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynku, budynków przyulicznych przeznaczenia podstawowego, w przypadku budynków lokalizowanych na działkach, których boczne granice działek nie krzyżują się z drogą obsługującą nieruchomość pod kątem 90°, przynajmniej narożnik budynku przyulicznego związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu musi być usytuowany na linii obowiązującej; dla pozostałych budynków, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

7) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów związanych z działalnością komercyjną w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła, oświaty, zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, jednostek consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, środków łączności, usługi bytowe;

8) 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 gospodarstwa domowego, artykułów użytku osobistego i domowego;

9) 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;

10) 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;

11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów związanych z działalnością publiczną w zakresie administracji, oświaty, takich jak: żłobki przedszkola i szkoły, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych służących celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych;

12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, tereny zadrzewień wraz z ciągami pieszymi;

13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;

14) pierwszej linii zabudowy – należy rozumieć przez to zabudowę lokalizowana przy ulicy;

15) kalenicowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę, w której budynki pierwszej linii zabudowy usytuowane są połacią do drogi;

16) szczytowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę, w której budynki pierwszej linii zabudowy usytuowane są szczytem do drogi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

2) oznaczenia przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zawierające symbole literowe i liczbowe, wyróżniające je spośród innych terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;

6) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta;

7) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze;

8) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony sanitarnej od granic cmentarza;

10) zakaz lokalizowania zabudowy;

11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach planu, (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%);

12) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%).

§ 4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie: terenów górniczych, 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;

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

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

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

1) 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1.MN,RM; 2.MN,RM; 3.MN,RM; 4.MN,RM; 5.MN,RM; 6.MN,RM; 7.MN,RM, 8.MN/RM, 9MN,RM, 10.MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

3) 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM. 5.RM, 6.RM, 7.RM – tereny zabudowy zagrodowej;

4) 1.MN,U, 2MN,U, 3MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

5) 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

6) 1.MU,RM – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej;

7) 1.MN,MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;

8) 1.UP - teren usług publicznych;

9) 1.U/KS - teren zabudowy usługowej i usług obsługi komunikacji samochodowej;

10) 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP – tereny zieleni urządzonej;

11) 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej;

12) 1.WS, 2.WS – tereny wód śródlądowych;

13) 1.R – tereny rolnicze.

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

3. Na wszystkich terenach można sytuować zieleń towarzyszącą i urządzenia towarzyszące związane z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;

2) zakaz dachów naczółkowych;

3) następującą kolorystykę:

a) dla pokrycia dachowego – w odcieniach czerwonego, brązu i grafitu,

b) dla elewacji budynków – w kolorach naturalnych materiałów budowlanych, oraz w odcieniach koloru beżowego, szarego, białego i kolorów pastelowych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów: różowego, fioletowego, niebieskiego, zielonego i żółtego;

4) zakaz stosowania na elewacjach: sidingu, kamienia polerowanego, płytek ceramicznych i klinkierowych;

5) stosowanie naturalnych materiałów budowlanych na elewacjach: tynk, drewno, cegła klinkierowa; dopuszcza się cokoły z piaskowca i cegły klinkierowej;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami dla poszczególnych terenów;

7) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź w granicy działki;

8) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich.

9) wydzielanym nowym działkom oraz działkom, dla których dokonuje się korekty granic, należy zapewnić:

a) dostęp do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej, określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5m,

b) wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego odległość pomiędzy nowymi granicami działek, a istniejącymi budynkami,

c) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian istniejącej zabudowy:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniu terenu, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;

3) dla działek w zabudowie istniejącej, na których wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej, są w stanie istniejącym przekroczone lub równe wskaźnikom ustalonym w planie, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków, pod warunkiem dalszego nie przekraczania istniejących na terenie wskaźników;

4) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy budynków z zachowaniem istniejącej formy dachu.

3. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się:

1) tereny dróg publicznych;

2) teren usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP;**

3) tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **ZP**.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dostosowanie ciągów pieszych i placów publicznych do poruszania się osób niepełnosprawnych;

2) za wyjatkiem dróg publicznych, dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowe sytuowane na potrzeby jarmarków, wydarzeń kulturalnych i religijnych.

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

§ 7. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami literowym MN oraz MN,RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określone przepisami odrębnymi;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU; MN,U; MU,RM, MN,MW,U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określone przepisami odrębnymi;

3) dla terenu oznaczonego symbolem literowymi RM; obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi;

4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbole 1.U/KS i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Tereny oznaczone symbolem 4.MN, 3.MN,RM, 10MN,RM, 1.ZP, 2.KDD znajdują się w części w granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Na terenie obowiązuje strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

5. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%), oznaczonym na rysunku planu, znajdującym się w granicach terenów oznaczonych symbolem 5.MN, 2.WS, 1.RM i 1.R ustala się:

1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,

2) przestrzeganie obowiązujących przepis ustawy prawa wodnego, w tym: uzyskania pozwolenia wodnoprawnego wymaga:

   a) wykonanie urządzeń wodnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

   b) lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

      - nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

      - nowych obiektów budowlanych,

   c) gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym składowania, jeżeli wydano decyzje, o której mowa w art. 77 ust. 3 ustawy Prawo wodne.

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

§ 8. 1. Obejmuje się ochroną tereny położone w granicach ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, wyznaczonego na rysunku planu;

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta ustala się:

1) zachowanie w niezmienionym kształcie istniejącego układu urbanistycznego, w tym układu dróg, ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDD, 3.KDD, 6. KDD wraz z terenami zielni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP;

2) zachowanie historycznej zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy z zachowaniem detali architektonicznych;

3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy o dachach płaskich;

4) zakaz lokalizowania dominat architektonicznych,

5) ochronę zieleni urządzonej,

6) dla budynków o cechach historycznych należy zachować:

   a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,

   b) symetryczna kompozycje elewacji frontowej,

c) oryginalny detal architektoniczny opasek okiennych i drzwiowych,

d) kształt otworów okiennych prostokątny w układzie pionowym oraz dostosować nowe otwory okienne do wizerunku historycznego.

3. Obejmuje się ochroną tereny położone w granicach ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, wyznaczonego na rysunku planu;

4. Dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze ustala się:

1) utrzymanie i ochronę układu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD wraz z terenami zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP,

2) zachowanie kompozycji tradycyjnego sposobu sytuowania zabudowy na działce na rzucie litery „I", „L" lub „U", wokół wewnętrznego podwórza, ze szczególnym uwzględnienia zachowania usytuowania i gabarytów budynków stodół zamykających układ zabudowy działek,

3) zachowanie historycznej linii zabudowy sposobu usytuowania i formy budynków w tym spadków połaci dachów, budynków o cechach historycznych,

4) zakaz lokalizowania dominat architektonicznych,

5) dla budynków o cechach historycznych w granicach strefy należy zachować:

a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,

b) symetryczną kompozycję elewacji frontowej,

c) oryginalny detal architektoniczny opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów

d) kształt otworów okiennych prostokątny w układzie pionowym oraz dostosować nowe otwory okienne do wizerunku historycznego.

5. Obejmuje się ochroną budynki ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) dom mieszkalny – ul. Podgórna 8;

2) dom mieszkalny – ul. Wielkie Oracze 11;

3) dom mieszkalny – ul. Wielkie Oracze 20;

4) dom mieszkalny – ul. Wielkie Oracze 23;

5) dom mieszkalny – ul. Młyńska 32;

6) dom mieszkalny – ul. Młyńska 12;

7) dom mieszkalny – ul. Powstańców 24.

6. Dla objętych ochroną budynków ujętych w ewidencji zabytków ustala się

1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu;

2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie, historycznych detali architektonicznych, w postaci opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów;

3) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w kształcie prostokątnym, w układzie pionowym;

4) zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów: różowego, fioletowego, zielonego, niebieskiego i żółtego;

5) zakaz stosowania na elewacjach: sidingu, kamienia polerowanego, płytek ceramicznych i klinkierowych;

6) stosowanie naturalnych materiałów budowlanych na elewacjach: tynk, drewno, cegła klinkierowa; dopuszcza się cokoły z piaskowca i cegły klinkierowej;

7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w odcieniach koloru czerwonego);

8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

1) stanowisko nr 49 – osada - kultura pucharów lejowatych. kultura przeworska (późny okres rzymski, późne średniowiecze – wpisane do rejestru zabytków pod nr A - 1014/96;

2) stanowisko nr 50 – osada - kultura pucharów lejowatych, kultura łużycka, późne średniowiecze - wpisane do rejestru zabytków pod nr A - 1015/96.

2. Ziemne roboty budowlane roboty w granicach stanowisk archeologicznych, o którym mowa w ust. 1, należy wykonać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych opracowaniem planu z dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami KDD, wyznaczonymi na rysunku planu oraz dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do granic terenów objętych planem.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się podstawowy układ dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które muszą być zorganizowane w granicach nieruchomości, na której znajduje się:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni sprzedaży;

4) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

5. 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.

6. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

7. Chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, należy realizować jako przystosowanych 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**aopatrzenia w wodę** ustala się

1) dla celów bytowych i gospodarczych - z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dla celów przeciwpożarowych - z miejskiej sieci wodociągowej oraz zbiorników gromadzących wody opadowe.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** stosuje się przepisy odrębne.

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

1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;

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

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii, paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**: dopuszcza się budowę sieci gazowej**;**

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, paneli fotowoltaicznych, o mocy do 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.

10. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych, 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, na cele nierolnicze:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN; MN,U: 600m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MU; MU,RM; MN,RM; MN,MW,U; UP: 800m^2,

c) dla pozostałych terenów: 800m^2;

2) minimalne szerokości frontu nowych działek, na cele nierolnicze:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN; MN,U: 18m,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MU; MU,RM; MN,RM; MN,MW,U, UP: 22 m,

c) dla pozostałych terenów: 18 m;

2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do ich lokalizowania.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 2.MN ustala się**:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej 30%,

c) maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków o dachach stromych: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków o dachach płaskich: do 9 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje;

d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 9 metrów,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;

h) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

i) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliością rozbudowy, przebudowy.

5) nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej 30%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 9 metrów,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

g) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,

h) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

i) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

j) układ zabudowy kalenicowy;

4) obowiązująca linię zabudowy, w linii usytuowania budynku na działce zabudowanej, na działce niezabudowanej 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa,

b) usługi nieuciążliwe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;

g) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

h) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

4) obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Młyńskiej, zgodnie z rysunkiem planu oraz nieprzekraczalną linie zabudowy od granicy ustalonego zakazu lokalizowania zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 40%,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 20° do 45°;

4) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości oraz 8 m od granicy linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 4.MN, zgodnie rysunkiem planu;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%), oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 5 planu.

5. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe,

i) ustala się układ szczytowy zabudowy w pierwszej linii zabudowy oraz utrzymanie układu kalenicowego istniejących budynków, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się układ kalenicowy i szczytowy zabudowy,

j) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

4) obowiązującą linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4.KDD i zgodnie z usytuowaniem istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%), oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 5 planu.

6. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.RM, 4.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe,

i) ustala się układ szczytowy zabudowy w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się układ kalenicowy i szczytowy zabudowy,

j) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu.

7. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.RM, 5.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) w drugiej linii zabudowy, poza układem ruralistycznym jednostki Wielkie Oracze, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45 °, ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe ,

i) ustala się układ szczytowy zabudowy w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się układ kalenicowy i szczytowy zabudowy,

j) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

4) obowiązującą linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowanie budynków;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu.

8. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) w pierwszej linii zabudowy dachy dwuspadowe oraz zachowanie istniejącego dachu wielospadowego, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

i) ustala się układ szczytowy zabudowy wzdłuż ul. Wielkie Oracze,

j) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

4) obowiązującą linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowanie budynków;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu.

9. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 40%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) ustala się układ szczytowy zabudowy, od drogi przylegającej do granicy planu;

i) dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od linii rozgraniczającej drogi przylegającej do granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu.

10. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN,U, 2.MN,U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,05,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowanie budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

11. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN,U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona i izolacyjna,

b) zabudowa zagrodowa,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 20° do 45°,

h) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) układ kalenicowy zabudowy;

4) obowiązującą linię zabudowy, w linii zabudowy istniejących budynków - 10 m od krawędzi jezdni ulicy Głubczyckiej, zgodnie z rysunkiem planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej z ul. Podgórną, zgodnie z rysukiem planu;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

12. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2,

e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych, garażowych, usługowych i wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

h) maksymalną wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 7 metrów, do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej w odległości 6 m oraz od drogi wojewódzkiej: 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i w linii zabudowy istniejacych budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych.

13. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.MU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2,

e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych, garażowych, usługowych i wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

h) maksymalna wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 7 metrów, do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej przyległej do granic planu, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych.

14. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnię terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2,

e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych, garażowych, usługowych i wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

h) maksymalna wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 7 metrów, do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej przyległej do granic planu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych.

15. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.MU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnię terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2,

e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

f) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

g) maksymalna wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

h) układ kalenicowy zabudowy;

3) obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu;

5) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych.

16. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MU,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2,

e) dachy płaskie oraz dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

h) maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków o dachach stromych: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków o dachach płaskich: do 9 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje;

i) ustala się maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 7 metrów, do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;

4) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działki nr 294 z działką nr 293 i przy tej granicy w odległości mniejszej niż 1,5 m;

5) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych, zabudowy zagrodowej.

17. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1,

e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) maksymalną wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej do 7 metrów, do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

j) dopuszcza się lokalizowania silosów rolniczych o maksymalnej wysokości 11 m;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

18. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3,

e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

f) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

g) maksymalną wysokość zabudowy do 11 metrów, maksymalnie do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

h) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m;

3) na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Młyńskiej i drogi oznaczonej symbolem 4.KDD oraz na granicy wyznaczonego zakazu lokalizacji zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązującą linię zabudowy dla działek z istniejącymi budynkami w linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

19. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) ustala się dachy dwuspadowe i czterospadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) układ szczytowy i kalenicowy zabudowy przy ul. Podgórnej, układ szczytowy zabudowy od ul. ul.Wielkie Oracze oraz układ kalenicowy zabudowy przy ul. Młyńskiej;

4) obowiązującą linię zabudowy od ul. Wielkie Oracze, ul. Podgórnej i Młyńskiej w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Młyńskiej 6m od linii rozgraniczającej z drogą i w linii zabudowy istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu oraz w linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 3.ZP;

6) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

20. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje,

f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) układ szczytowy i kalenicowy zabudowy przy ul. Podgórnej, Ogrodowej oraz od strony ul.Wielkie Oracze,

4) obowiązującą linię zabudowy od ul. Podgórnej w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Ogrodowej oraz w linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym symbolem 3.ZP;

6) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

21. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.MN,RM, 6.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi podstawowe,

b) usługi bytowe,

c) zieleń urządzona i izolacyjna zajmująca minimalnie 30 % terenu działki budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) kalenicowy i szczytowy układ zabudowy;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Ogrodowej 6 m od linii rozgraniczającej i w linii usytuowanai istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej drogi ul. Podgórnej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakazuje się lokalizowania zakładów mechaniki pojazdowej, napraw maszyn: rolniczych, budowalnych i przemysłowych, napraw sprzętów rolniczych, budowalnych, przemysłowych oraz napraw urządzeń: rolniczych, budowalnych i przemysłowych;

6) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

22. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) szczytowy układ zabudowy;

4) obowiązującą linie zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, określoną na rysunku planu;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy dla działki niezabudowanej przy ul. Ogrodowej: 6 m od linii rozgraniczającej ul. Ogrodowej;

6) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu.

23. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN.RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) układ szczytowy zabudowy przy ul. Wielkie Oracze;

4) obowiązującą linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, określoną na rysunku planu oraz 10 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 416;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.4 planu.

24. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi nieuciążliwe,

   b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

   b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

   e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,

   f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

   g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

   h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

   i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

   j) układ szczytowy zabudowy przy ul. Podgórnej;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, określoną na rysunku planu;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

25. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10. MN,RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi nieuciążliwe,

   b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

   b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 30%,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

   e) maksymalna wysokość zabudowy: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

   f) poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m,

   g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

   h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

   i) ustala się dachy dwuspadowe w pierwszej linii zabudowy, poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe,

j) układ szczytowy zabudowy przy ul. Podgórnej;

4) obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Podgórnej oraz w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

5) na terenie plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, określoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 8 ust.2 planu.

26. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN,MW,U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, place zabaw, obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05,

e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 7 metrów;

4) na terenie należy zapewnić miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci placu zabaw dla dzieci, zieleni urządzonej;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z historycznym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

27. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

3) parametry wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynną działki budowlanej: 20%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 3,0,

d) minimalna wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,05

e) maksymalna wysokość zabudowy do 12 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°,

h) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,

i) ustala się ochronę istniejącej zieleni;

4) obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy w istniejącej linii zabudowy zgodnie z istniejącym usytuowaniem budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

28. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/KS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i usług obsługi komunikacji samochodowej;

2) dopuszcza się lokalizowanie warsztatu samochodowego, stacji diagnostycznej, stacji paliw,

3) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i izolacyjna;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków o dachach stromych: do 11 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków o dachach płaskich: do 9 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje;

f) dachy dwuspadowe i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12 ° lub od 35° do 45°;

g) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;

h) dopuszcza się obiekty kontenerowe;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

29. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

30. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDD, 3.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

31. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KDD, 5.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

32. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5m do 8,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

33. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, nie związanych z funkcjonowaniem zbiornika wodnego.

34. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i budowli, nie związanych z funkcjonowaniem cieku wodnego;

3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%), oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 5 planu.

35. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;

3) ustala się utrzymanie istniejącego drzewostanu.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1.R ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,

b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 18 m;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%), oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 5 planu.

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 - 10%.

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 VII/86/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 15 marca 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VII/86/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 15 marca 2019 r.

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1000

1.U/KS

1.MU

1.MU,RM

2.MU

3.MU

1.MN,MW,U

1.MN,RM

1.MN

1.UP

2.MN

4.MU

5.MU

6.MU

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.

granica opracowania planu

OZNACZENIA:

Granica obszarów objętych planem

Ustalenia planu

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniulub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- **MN** — Tereny zabudowy mieszakniowej jednorodzinnej
- **MN,RM** — Tereny zabudowy mieszakniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowje
- **MN,RM,U** — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
- **MU** — Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowa
- **MU,RM** — Teren zabudowy mieszkaniow - usługowej, zabudowy zagrodowej
- **UP** — Teren usług publicznych
- **U/KS** — Teren zabudowy usługowej i usług obsługi komunikacji samochodowej
- **KDD** — Tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej
- Budynki ujęte w gminnej ewidnecji zabytków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/86/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 15 marca 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 2 do uchwały Nr VII/86/2019
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 15 marca 2019 r.

skala 1 : 1000

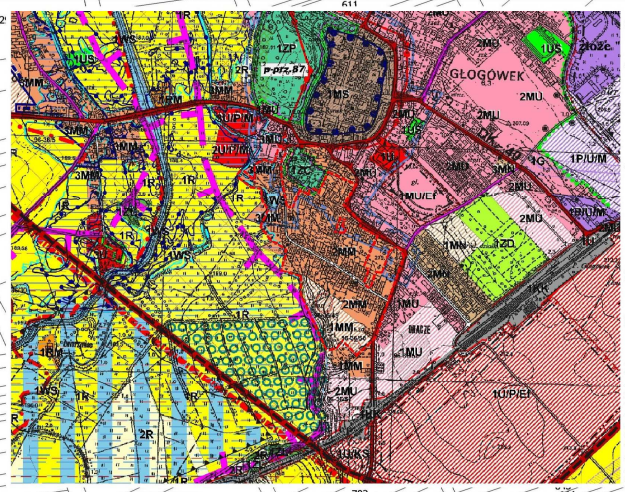
OZNACZENIA:

Granica obszarów objętych planem

Ustalenia planu

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- R — Tereny rolnicze
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,RM — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudwy zagrodowej
- MN,U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej
- MU — Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- KDD — Tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej
- WS — Tereny wód śródlądowych
- Strefa ochrony sanitarnej od granic cmentarza
- Budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta
- Strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jednostki Wielkie Oracze
- 32 — Stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- Strefa OW obserwacji archeologicznej
- Zakaz lokalizowania zabudowy
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach planu, (obszar na którym prawdopodobienstwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%)
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, (na którym prawdopodobienstwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%)

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 3 do uchwały Nr VII/86/2019

Rady Miejskiej w Głogówku

z dnia 15 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla terenów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze, nie uwzględnione uwagi, rozstrzyga się sposób następujący.

1) Uwagę złożoną w dniu 06.06.2018, dotyczącą wprowadzenia do projektu planu zakazu zabudowy działki nr 290/2, obręb Wielkie Oracze łącznie z zakazem budowy ogrodzenia, oprócz ogrodzenia z siatki, **nie uwzględnia się w części** dotyczącej regulacji w zakresie ogrodzeń, w związku z brakiem kompetencji Rady Miejskiej do regulowania warunków dla ogrodzeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2) Uwagę złożona w dniu 15.06.2018, dotyczącą dopuszczenia w granicach opracowania planu pokrycia dachów znaczenie szerszą gama blach, niż tylko dachówką lub blachodachówką, **nie uwzględnia się**, w związku z nie uzyskaniem uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Głogówka, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu uwzględniający uwagę nie uzyskał uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/86/2019

Rady Miejskiej w Głogówku

z dnia 15 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 tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. 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.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

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 części miasta Głogówek, dla terenów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze** stanowiła Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXIV/172/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla terenów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze.

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.

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 załącznikach Nr 1, 2. 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. 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,

-§ 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2)**Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8, określające zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, w których ustalono obowiązek zachowania charakteru zabudowy ustalając zasady dla terenów zabudowanych i niezabudowanych terenów rolnych oraz szczegółowe ustalenia w § 13, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu ruralistycznego 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 § 7 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 § 8. Na terenie opracowania ustalono ochronę konserwatorską układu urbanistycznego miasta dla terenu oraz zasady ochrony występujących na terenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ochronę 2 występujących udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

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 dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 7 ust. dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6)**Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące 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 .

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 oraz usług 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, z zachowaniem terenów usług publicznych.

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, w zwartym układzie zabudowy miasta. 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.

1)**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. W związku z uwzględnieniem uwag, projekt planu ponownie uzgodniono w zakresie niezbędnym oraz ponownie wyłożono do publicznego wglądu informując o wyłożeniu do publicznego wglądu poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP. Wszystkie czynności udokumentowano.

2)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11. Teren położony w zwartym układzie miasta, w którym brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

3)**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 konieczności regulacji obowiązujących ustaleń planu. Zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków mieszkańców. 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.

4)**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:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego. Teren położony jest w wykształconym układzie miasta.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom**

maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: Tereny zabudowane położone są w zwartym układzie miasta, umożliwiający dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nowe tereny zabudowy jedynie jako uzupełnienie funkcji.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 10, 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 tereny w części zabudowane oraz przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania miasta Głogówek. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i znajdują się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

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. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu wynika, iż gmina może osiągnąć nieznaczne przychody wynikające głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości. Projekt planu nie powoduje kosztów obciążających budżet gminy.