



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 2 lipca 2020 r.

Poz. 2797

UCHWAŁA NR XXIII/328/2020 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

Rada Miejska w Głogowie Małopolskim uchwała co następuje:

I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski, uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/407/2002 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 29 maja 2002 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obejmuje teren o powierzchni ok. 8,92 ha położony w południowo-wschodniej części osiedla Niwa w Głogowie Małopolski, graniczący od strony wschodniej i południowej z lasem.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN do 5MN o łącznej powierzchni ok 3,72 ha;
- 2) **MWn** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, w tym 1MWn o powierzchni ok 3,04 ha;
- 3) **ZP/US** - teren zieleni urządzonej i urządzeń sportowych o powierzchni około 0,31 ha,
- 4) **KD** – teren dróg publicznych, w tym 1KD, 2KD, 3KD i 4KD o łącznej powierzchni około 0,80 ha;
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 0,24 ha;.

- 6) **KDx** - teren ciągu pieszo-jezdnego o powierzchni ok. 0,21 ha;
- 7) **KS** - teren parkingu o powierzchni ok. 0,06 ha;
- 8) **IT-E** - teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej o powierzchni około 0,01 ha,
- 9) **ZN** – teren rezerwatu przyrody „Bór” o powierzchni ok. 0,45 ha,
- 10) **ZL** – teren lasu o powierzchni ok. 0,08 ha.

§ 3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) obowiązuje ograniczenie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń, do rzędnych wysokości bezwzględnej, ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, - do 252,0 m n.p.m.;
- 3) należy uwzględnić położenie terenu przy granicy lasu, poprzez zachowanie odległości określonych przepisami dla lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw,
- 2) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – należy rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi o 3 do 4 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - na terenie 5MN - zabudowa wolnostojąca,
 - na terenach 2MN i 4MN - zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - na terenach 1MN i 3MN - zabudowa szeregowa,
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków garażowo-gospodarczych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i przydomowych basenów kąpielowych;
- 4) w zagospodarowaniu terenu **4MN** uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokoprężnego DN 100 wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) podział terenów oznaczonych symbolami: **1MN i 3MN**:
 - powierzchnia wydzielonej działki nie mniejsza niż 250 m² i nie większa niż 350 m²,
 - szerokość frontu wydzielonej działki nie mniejsza niż 8,0 m;

- położenie granic wydzielonych działek pod kątem $90^\circ \pm 5^\circ$ do linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD, 3KD,
- b) podział terenu oznaczonego symbolem **2MN** zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym, przy czym dopuszcza się łączenie dwóch lub trzech istniejących działek w jedną; dopuszcza się inny podział terenu przy zachowaniu:
 - powierzchni wydzielonej działki nie mniejszej niż 400 m^2 i nie większej niż 2500 m^2 ,
 - szerokości frontu wydzielonej działki nie mniejszej niż 12,0 m,
 - położenia granic wydzielonych działek pod kątem $90^\circ \pm 5^\circ$ do linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami 3KD lub 1KDW,
 - zapewnienia dostępu do drogi publicznej 3KD lub drogi wewnętrznej 1 KDW,
- c) podział terenu oznaczonego symbolem 4MN dowolny, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dotyczących zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego,
- d) podział terenu oznaczonego symbolem 5MN zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN z drogami oznaczonymi symbolami KD, KDW oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDx;
- 7) na każdej z wydzielonych działek budowlanych urządzić nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny lub na 1 lokal użytkowy,
- 8) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 0,8 w odniesieniu do działki budowlanej,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,
- 12) dachy budynków spadowe lub spadowe z częścią dachu płaskiego, nachylenie połaci w granicach od 15° do 45° ;
- 13) dostęp do dróg publicznych - bezpośredni z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych 1KD, 2KD, 3KD i 4KD oraz pośredni przez drogę wewnętrzną 1KDW i przez ciąg pieszo-jezdnny 1KDx,
- 14) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 6 uchwały.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MWn:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności (budynki o trzech lub czterech lokalach mieszkalnych),
- 2) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków garażowo-gospodarczych,
- 4) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne i obiekty małej architektury,
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane jak na rysunku planu; dopuszcza się dalszy podział przy zachowaniu warunków:
 - a) powierzchnia wydzielonej działki nie mniejsza niż 500 m^2 i nie większa niż 3000 m^2 ,
 - b) szerokość frontu wydzielonej działki nie mniejsza niż 30,0 m;
 - c) położenie granic wydzielonych działek pod kątem $90^\circ \pm 5^\circ$ do linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem MWn z drogami oznaczonymi symbolami KD i KDW;
- 6) wskaźnik stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, stanowiska postojowe lokalizować na każdej z wydzielonych działek budowlanych, dopuszcza się miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej budynków, dopuszcza się urządzenie parkingu wspólnego dla budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie MWn;
- 7) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,5 w odniesieniu do działki budowlanej,
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej w formie zieleni urządzonej,
- 10) wysokość budynków - do 12 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy;
- 11) dachy budynków spadowe lub spadowe z częścią dachu płaskiego, nachylenie połaci w granicach od 15⁰ do 45⁰,
- 12) dostęp do dróg publicznych bezpośredni do wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych 1KD i 2KD powiązanych z zewnętrznym układem dróg publicznych oraz pośredni poprzez drogę wewnętrzną 1KDW i dojazdy wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, nie wyznaczone na rysunku planu,
- 13) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 6 uchwały.

3. Zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej i urządzeń sportowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**:

- 1) lokalizacja placu zabaw dla dzieci, miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych i boiska do małych gier sportowych,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% terenu,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW i z drogi publicznej 2KD poprzez teren parkingu 1KS.

4. Zasady zagospodarowania terenu stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT-E**:

- dopuszcza się przebudowę i modernizację stacji,
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDW,

5. Zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD** (1KD, 2KD, 3KD, 4KD):

- 1) klasa techniczna dróg - drogi dojazdowe,
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KD – 12,0 m,
 - b) 2KD – 10,0 m,
 - c) 3KD - 10,0 m,
 - d) 4KD – 12 m,
- 3) szerokość jezdni – 5,0 do 6,0 m,
- 4) chodnik jednostronny lub obustronny o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m każdy,
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zasady zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW):

- 1) szerokość drogi pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu,

- 2) jezdnia utwardzona,
- 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Zasady zagospodarowania ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDx (1KDx)**:

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Zasady zagospodarowania terenu parkingu oznaczonego symbolem **KS**:

- 1) ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni parkingu – do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające,
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg oznaczonych 2KD i 1KDW.

9. Zasady zagospodarowania fragmentu terenu rezerwatu przyrody „Bór”, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**:

- leśne zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami o ochronie przyrody dotyczącymi rezerwatu.

10. Zasady zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**:

- leśne zagospodarowanie lasu zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu.

§ 6. 1. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – bezpośrednio z istniejących poza granicami planu dróg publicznych (ulic) poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne KD, drogę wewnętrzną KDW i ciąg pieszo-jezdny KDx.

2. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych
 - z istniejącej sieci wodociągowej, usytuowanej w ulicach położonych poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w ulicach położonych poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę,
 - b) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS lub na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP/US;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu – do istniejącej kanalizacji sanitarnej poza granicami planu poprzez jej rozbudowę,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni o trwałej nawierzchni dróg, parkingów oraz terenów utwardzonych zabudowy - poprzez urządzenia podczyszczające, do systemu istniejącej poza granicami planu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez jej rozbudowę;
 - b) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez retencję;
 - c) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach własnej działki poprzez retencję w miejscu (małe zbiorniki retencyjne na wodę deszczową) lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

- d) do czasu realizacji rozwiązań w zakresie kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiadujących oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia usytuowanej na sąsiednim terenie poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zasilanie w energię elektryczną –
- a) z istniejących sieci nn oraz SN zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, oraz poza obszarem objętym planem poprzez ich rozbudowę i budowę stacji transformatorowych SN/nn;
- b) dopuszcza się skablowanie sieci SN w granicach obszaru objętego planem;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) obsługa w zakresie telekomunikacji – w oparciu o sieć przewodową podziemną oraz sieć bezprzewodową z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
- 9) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej pomiędzy krawędziami jezdni i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem;
- 10) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach w granicach własnych działek budowlanych, i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie Głogów Małopolski,

§ 7. Ustala się 10% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 8. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem:

- 1) tereny użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 9. Tracą moc przepisy uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim Nr XIII/100/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r. i uchwały Nr XXXVIII/413/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogowa Małopolskiego.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Głogowie Małopolskim**

Paweł Ślęzak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/328/2020

Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim

z dnia 28 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst w Dz. U. z 2020 r poz. 293), Rada Miejska w Głogowie Małopolskim rozstrzyga nieuwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim, zgłoszone do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu i w czasie publicznej dyskusji następująco:

1. Uwagi (dana zanonimizowane) złożone w dniu 11.03.2020 r.

·**Uwagi dotyczą:** objęcia konturu 4MN stawką 0% za wzrost wartości gruntów a w szczególności działek 2543/4, 2544/1, stanowiących własność (dana zanonimizowane). W uzasadnieniu podnoszą, że w konturze 4MN przebiega gazociąg wysokoprężny wraz ze strefą oddziaływania, co wyłącza

z użytkowania ok. 50% gruntu. Z własnego terenu są zobowiązani utworzyć drogi dojazdowe, na co dodatkowo trzeba przeznaczyć około 15% gruntu. Biorąc powyższe pod uwagę, wartość tego gruntu zostaje faktycznie obniżona w porównaniu do innych działek.

·**Sposób rozpatrzenia uwag:** uwag nie uwzględnia się w planie.

·**Uzasadnienie:** Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, wójt, burmistrz lub prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości należy rozumieć jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% ani wynosić 0%.

W § 7 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim, wyłożonego do publicznego wglądu, ustalono 10% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim nie obniżają wartości gruntów objętych granicami planu, w tym działek nr ewid. 2543/4, 2544/1, w stosunku do ich wartości przed uchwaleniem planu.

2. Uwagi (dana zanonimizowane) zgłoszone w dniu 25.02.2020 w czasie publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2017 w Głogowie Małopolskim

·**Uwagi dotyczą:**

- 1) możliwości lokalizacji drobnych usług i garaży wolnostojących na terenie oznaczonym symbolem 4MN,
- 2) rozpatrzenia innego rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu 4MN,
- 3) niskiej opłaty planistycznej, w związku z przebiegiem gazociągu DN 100 mm przez działki stanowiące własność (dana zanonimizowane), położone na terenie 4MN.

·**Sposób rozpatrzenia uwag:** uwag nie uwzględnia się w planie.

·**Uzasadnienie:**

- 1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN wyznaczonych w projekcie planu przyjęto zasadę, że garaże i pomieszczenia gospodarcze będą lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, natomiast drobne usługi i handel mogą być lokalizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach dopuszczonego przepisami Prawa budowlanego lokalu użytkowego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) przyjęte w projekcie planu rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w planie symbolem 4MN jest optymalne ze względu na stan prawny gruntów poprzez które możliwe jest skomunikowanie terenu z układem dróg publicznych.;
- 3) uzasadnienie jak w ust. 1.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/328/2020
Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim
z dnia 28 maja 2020 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie etapowo zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym z uwzględnieniem możliwości wykorzystania niżej wymienionych środków finansowych.

2. Źródłami finansowania inwestycji, o których mowa w ust.1, w zależności od potrzeb będą zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) dochody własne gminy,
- 2) dotacje,
- 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej,
- 4) kredyty, pożyczki referencyjne,
- 5) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

UZASADNIENIE

uchwały nr XXIII/328/2020 podjętej w dniu 28 maja 2020 r. przez Radę Miejską w Głogowie Małopolskim w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim uchwalony uchwałą Nr XXIII/328/2020 jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XLIX/471/2017 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia wym. planu.

Plan składa się z uchwały stanowiącej tekst planu i załącznika nr 1 do uchwały stanowiącego rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim obejmuje teren o powierzchni ok. 8,9 ha położony w południowo-wschodniej części osiedla Niwa w Głogowie Małopolskim.

W stanie istniejącym teren objęty planem nie jest zabudowany ani zagospodarowany.

Wg ewidencji gruntów, teren objęty planem stanowi głównie zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp, ponadto grunty orne RV, pastwiska trwałe PsIV i Ps V oraz lasy Ls. Znakomita większość terenu stanowi własność Gminy Głogów Małopolski, pozostałe stanowią własność prywatną i w niewielkiej części własność Skarbu Państwa (las państwowe).

Od strony zachodniej i północnej teren planu graniczy z urządzonymi, uzbrojonymi w zakresie infrastruktury technicznej i częściowo zabudowanymi terenami osiedla Niwa. Od wschodu i południa graniczy z lasami.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim położony jest na części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 7/98 terenu osiedla budownictwa mieszkaniowego „Niwa” w Głogowie Małopolskim uchwalonego uchwałą Nr XIII/100/99 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 26 sierpnia 1999 r. i na części niewielkiego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 6/97 w Głogowie Małopolskim, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/384/98 Rady Miejskiej w Głogowie Młp. z dnia 27 marca 1998 r. zmienionego uchwałą nr XXXVIII/413/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. W dotychczas obowiązujących planach przedmiotowy teren przeznaczony był pod usługi sportu, rekreacji, turystyki, parkingi, zieleń leśną parkową. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 nie został dotychczas zagospodarowany i zabudowany. Dla tego terenu nie sporządzano dotychczas zmiany planów.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim jest dostosowanie ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania do współczesnych potrzeb mieszkańców i właścicieli działek położonych w granicach planu, przy zachowaniu wymagań obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z art 34 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu. W granicach planu Nr 5/2017 nie wydano żadnych decyzji administracyjnych na podstawie wcześniej obowiązującego planu. Główne uwarunkowania w zagospodarowaniu terenu objętego planem nr 5/2017 to:

- ograniczenie wysokości zabudowy ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Rzeszów- Jasionka,
- ograniczenie zabudowy w pasie strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego DN 100 mm,
- uwzględnienie zasad ochrony przyrody rezerwatu przyrody „Bór”, na części terenu położonego w granicach planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- możliwość skomunikowania terenu z układem dróg publicznych poprzez powiązanie z istniejącymi ulicami na sąsiednim terenie osiedla Niwa, dochodzącymi do granic terenu planu nr 5/2017,

- możliwość uzbrojenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się na sąsiednim, już zagospodarowanym terenie osiedla Niwa,
- łatwy dostęp do obiektów infrastruktury społecznej położonych na osiedlu Niwa i poza jego granicami w mieście Głogów Małopolski.

W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności MWn, teren zieleni urządzonej i usług sportu ZP/US, ogólnodostępny parking KS, teren stacji trafo IT-E, tereny komunikacji - drogi publiczne KD, droga wewnętrzna KDW, ciąg pieszo-jezdny KDx oraz tereny istniejących lasów, w tym położonego w granicach rezerwatu przyrody „Bór”.

Na terenach objętych planem nie dopuszcza się przedsięwzięć zawsze ani potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach o ochronie środowiska. Dla wyznaczonych terenów ustalono zasady zagospodarowania zabudowy terenu, podziału na działki budowlane, obsługi komunikacyjnej i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.293) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasad techniki prawodawczej określonej w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z 20.6.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283) i w przepisach odrębnych, związanych z planowaniem przestrzennym i ochroną środowiska..

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 do 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie zapewniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych do ustalonej funkcji terenów w powiązaniu z otoczeniem, w tym zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych. Ustalenia planu spełniają wymagania przepisów w zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Plan nie narusza prawa własności, podnosi walory ekonomiczne przestrzeni. W granicach planu nie zmieniono przeznaczenia istniejących gruntów leśnych (na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,08 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie uzyskano zgody właściwego organu, w procesie sporządzania niniejszego planu), natomiast przeznaczenie istniejących gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) nie wymagało zgody właściwych organów określonej w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W granicach planu nie występują obiekty ani obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków, w związku z tym nie ustanawiano w planie ich ochrony.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/407/2002 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 29 maja 2002 r. z późniejszymi zm. W granicach gminy i miasta wyodrębniono w studium następujące strefy polityki przestrzennej o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania:

- Strefa CENTRALNA (‘C’): obszar funkcjonalny miasta Głogów Małopolski, bez przyległych zespołów leśnych (nie związany z granicami administracyjnymi);
- Strefa ROLNO-OSADNICZA (‘R’): pozamiejskie zespoły osadnictwa i urządzeń infrastruktury, oraz rolnicza przestrzeń produkcyjna: zwarte kompleksy terenów rolnych i użytków zielonych, wraz z niewielkimi obszarami lasów;
- Strefa LEŚNA (‘L’): obszary kompleksów leśnych, wraz z niewielkimi terenami użytków zielonych i osadnictwa.

W Strefie Centralnej (C) wyodrębniono charakterystyczne tereny (obszary funkcjonalne) o istotnym a zróżnicowanym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, a to:

- Śródmieście („CS”),
- istniejące, powstające lub planowane osiedla mieszkaniowe („CO”),

- peryferyjne skupiska osadnicze z terenami przemysłu i usług („CP”).

Tereny planu położone są w obszarze funkcjonalnym „CO”.

W granicach obszaru funkcjonalnego „Osiedla („CO”) proponuje się między innymi następujące kierunki i zasady zagospodarowania:

- porządkowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w ramach istniejących układów przestrzennych, zmierzające do poprawy jakości życia mieszkańców oraz podnoszenia standardów estetycznych i technicznych substancji miejskiej,
- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania nową zabudową, zróżnicowaną co do intensywności, funkcji i formy, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji zabudowy wynikającej z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wykluczeniem lokalizacji obiektów o gabarytach naruszających panoramę miasta,
- porządkowanie i podnoszenie standardu istniejących przestrzeni publicznych oraz tworzenie nowych w oparciu o dostępne walory przyrodnicze i terenowe, usprawnienie i rozbudowa systemu komunikacji kołowej, szczególnie ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim, rozwój układu ciągów pieszych i pieszo-rowerowych tworzących powiązania pomiędzy centrum miasta i terenami rekreacyjnymi oraz otaczającymi kompleksami leśnymi,

W części graficznej studium tereny objęte planem nr 5/2017 wskazane są dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ważniejszych dróg gminnych, terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji i obszarów leśnych.

Ustalenia niniejszego planu nie wpłyną na zmianę kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium.

Teren objęty planem, w stanie istniejącym nie jest zabudowany, jest dobrze skomunikowany z układem dróg publicznych, istniejących na sąsiednich terenach osiedla, posiada możliwość pełnego uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenie sąsiednim. Realizacja planu wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy. Na dochody gminy wpłyną dochody ze sprzedaży gruntów oraz przyszłych podatków od nieruchomości i budynków. Wydatki gminy związane będą z nakładami na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (budowa osiedlowych dróg publicznych, wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic i placów, urządzenie przestrzeni publicznej (terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji). Plan nie narusza interesu publicznego ani interesów prywatnych. Ustalenia planu wprowadzają zmiany w zagospodarowaniu terenu ekonomicznie, środowiskowo i społecznie uzasadnione. Przyjęte w planie rozwiązania nie są sprzeczne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr LXVII/632/2018 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 18 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale stwierdza się aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 7/98 terenu osiedla budownictwa mieszkaniowego „Niwa” w Głogowie Małopolskim i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 6/97 w Głogowie Małopolskim, z wyjątkiem części dla których Rada Miejska podjęła odrębną uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu.

W pracach nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa, zostały zachowane jawność i przejrzystość procedur poprzez udostępnianie zainteresowanym projektu zmiany planu i materiałów planistycznych, związanych ze zmianą planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Stosownie do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, oraz możliwości składania wniosków i uwag do planu i prognozy powiadomiono społeczeństwo poprzez ogłoszenia publiczne – w prasie, na stronie internetowej Bip Urzędu Gminy i poprzez obwieszczenia zamieszczone zwyczajowo na tablicach ogłoszeń. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania nie wpłynęły wnioski do planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono 3 wnioski. Wnioski dotyczyły wysokości ustalonej w projekcie planu stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu,

możliwości lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, innych rozwiązań obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego we wschodniej części terenu objętego planem. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag. Uwagi do projektu planu nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Ocena warunków ekofizjograficznych terenów objętych planem nie wprowadza znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

W ramach sporządzenia projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania planu na środowisko, w tym opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres został uzgodniony przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie. Przeprowadzono także odpowiednią procedurę, określoną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283).

Procedura związana ze sporządzaniem projektu planu i strategiczną oceną oddziaływania na środowisko jest udokumentowana w archiwalnej dokumentacji prac planistycznych związanych z planem nr 5/2017 na os. Niwa w Głogowie Małopolskim.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona do projektu planu nie wywołała konieczności weryfikacji ustaleń tego projektu w aspekcie ochrony środowiska.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie organów, o których mowa w art. 57 i 58 powołanej ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowana została publiczna dyskusja. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi i wnioski w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu związanym z jej sporządzeniem.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 5/2017 na os. Niwa w Głogowie Małopolskim wchodzi w życie jako przepis prawa miejscowego, po uprawomocnieniu się uchwały Rady Miejskiej w sprawie jego uchwalenia tj. 14 dni po jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.