

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Głubczycach, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Dla obszarów, objętych planem, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce (uchwała Nr III/27/18 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 19 grudnia 2018 r.).

Podstawą sporządzenia, miejscowego planu, jest uchwała Nr L/374/14 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce.

1. Sposób realizacji w planie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) sposób w jaki uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie (zarówno w odniesieniu do wymiaru funkcjonalno – użytkowego jak i architektoniczno – budowlanego), poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, gabarytów zabudowy (geometrii dachów). W planie ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **1MWK-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
- **MWW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Głubczyc ważył interes publiczny i interesy prywatne (w szczególności rozpatrzył wnioski, jakie wpłynęły przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu i jakie stanowiły kanwę rekomendowanej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu), w aspekcie:

- a) ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce (uchwała Nr III/27/18 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 19 grudnia 2018 r.),
- b) ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce (uchwała L/374/14 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 31 sierpnia 2014 r.),
- c) analiz środowiskowych zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowanego wpływu ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów oznaczonych symbolami literowymi identyfikującymi tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczającymi ich przeznaczenia (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem), zgodnie z ich przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, w aspekcie:

- a) wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustalonych w obowiązującym planie,
- b) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określonych w studium, a będących wytycznymi do sporządzanych, na terenie gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

przy uwzględnieniu ustaleń studium, iż: w przypadku rozbieżności pomiędzy przeznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a kierunkowym zagospodarowaniem terenu wskazanym w niniejszym studium, zezwala się na utrzymanie przeznaczenia konkretnego terenu wg ustaleń planu;

2) sposób w jaki uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe:

walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w planie poprzez ustalenia opisane w pkt 1 uzasadnienia, w tym ustalenie, w szczególności, wysokości budynków, wiat na ww. terenach

oznaczonych symbolami literowymi (o jakich mowa w pkt 1 tiret od 1 do 3) identyfikującymi tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczającymi ich przeznaczenia (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem) oraz poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy we wszystkich obszarach objętych planem, przy czym ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz honoruje ustaloną ww. wysokość budynków, wiat ustaloną dla poszczególnych ww. terenów.

Ze względu na brak występowania, plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:
 - ustalenie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru – elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - ustalenie zakazu: lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem dopuszczenia realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego,
 - wskazanie, iż dla terenów objętych planem ma zastosowanie przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie lokalizacji na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem lit. d,
 - dopuszczenie dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **1MWW-U** wyłącznie urządzeń o pionowej osi obrotu, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii: o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym, o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem (uwzględnienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu)
- b) wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem,
- c) uwzględnienie położenia, obszarów objętych planem, w całości w granicy jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód podziemnych nr 141. Ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, zawarte w paragrafie 9 planu. Tereny objęte planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) w obszarach objętych planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych,
- e) tereny objęte planem nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (obszary objęte planem położone są w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce);

4) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej,
- b) teren oznaczony symbolem **1MWK-U** w całości położony jest:
 - w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia,
 - stanowiska archeologicznego:

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
99-36	15	110	„Stare miasto”, skarb monet, pozostałości	średniowiecze, po 1686 r., okres

			mostu drewnianego	średniowiecza
--	--	--	----------------------	---------------

wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.), chronionych na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- c) plan ustala strefę „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującą w całości obszar stanowiący teren oznaczony symbolem **1MWK-U** – fragment układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia i wprowadza dla ww. strefy zakazy;
- 5) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):
- w obszarach objętych planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – obszary osuwania się mas ziemnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary i tereny górnicze,
 - dla obszarów objętych planem ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej,
 - potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w planie m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) sposób w jaki uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności:
walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, położonego poza obszarami objętymi planem (a stanowiącego istniejący układ komunikacyjny miasta), umożliwiającego poprzez, w szczególności, realizację zjazdów (zgodnie z obowiązującymi przepisami), dostęp do zewnętrznego układu dróg publicznych.
Głównym celem miejscowego planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów objętych planem, jakie pozwolą maksymalnie podnieść ich walory, w szczególności ekonomiczne;
- 7) sposób w jaki uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ww. organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na etapie procedury opiniowania i uzgadniania Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Opolu – Postanowieniem Nr 41/2024 uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce (zgodnie z uzasadnieniem ww. Postanowienia: teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowana lokalizacja uzgadnianego projektu nie rodzi potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej),
 - obszary objęte planem nie obejmują linii kolejowej, w szczególności o znaczeniu państwowym, oraz gruntów w jej sąsiedztwie;
- 8) sposób w jaki uwzględniono potrzeby interesu społecznego:
zabezpieczenie interesu społecznego polegało na wprowadzeniu, w planie, ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób w jaki uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
uwzględniono w planie potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy. W obszarach objętym planem

znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej (w tym wyprzedzająco w stosunku do ustalonego przeznaczenia terenów), których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszarów, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Plan ustala zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- 10) sposób w jaki zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
- a) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie interesariuszom możliwość składania wniosków, następnie w ramach prowadzenia konsultacji społecznych planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie interesariuszom, wypowiedanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły,
 - b) w dniu 16.01.2024 r. zamieszczono w prasie lokalnej (Gazeta Wyborcza) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu w terminie 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia, w dniu 10.01.2024 r. zamieszczono na BIP, stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głubczycach, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głubczycach oraz na tablicy ogłoszeń przed siedzibą Urzędu Miejskiego w Głubczycach (sposób zwyczajowo przyjęty), obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu w terminie 30 dni od daty ukazania się obwieszczenia (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
 - c) w dniu2024 r. zamieszczono w prasie lokalnej, na BIP, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głubczycach, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń przed siedzibą Urzędu Miejskiego w Głubczycach (sposób zwyczajowo przyjęty), ogłoszenie, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie miejscowego planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
 - d) zgodnie z art. 8i ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Głubczyc ustalił formy konsultacji społecznych: zbieranie uwag, spotkanie otwarte, prowadzenie punktu konsultacyjnego oraz dyżury projektanta (*w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi zarówno z tytułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*);
- 11) sposób w jaki zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych: podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu. Ogłoszenia i obwieszczenie dotyczące poszczególnych etapów sporządzania planu były publikowane w prasie miejscowej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głubczycach a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głubczycach, na tablicy ogłoszeń przed siedzibą Urzędu Miejskiego w Głubczycach (sposób zwyczajowo przyjęty);
- 12) sposób w jaki uwzględniono zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia w wodę: plan w paragrafie 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, jakie przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.
W planie ustalono, iż zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej nastąpi:
- a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),
 - b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczono wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

- 13) sposób, w jaki ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag:
plan sporządzono przede wszystkim w celu stworzenia, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów objętych planem, jakie pozwolą maksymalnie podnieść ich walory, w szczególności ekonomiczne, polegające na zapewnieniu możliwości: realizacji zabudowy w szczególności mieszkaniowej w ramach generalnie obszarów zabudowanych (wskazanych, w studium, do kontynuacji i uzupełnień, w szczególności przy uwzględnieniu kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia terenów, rozwoju aktywności gospodarczych usługowych);
- 14) sposób w jaki w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenów (objętych planem) do istniejącego układu komunikacji drogowej obsługującej miasto Głubczyce (co umożliwi maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu) oraz istniejącego wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej obsługującego miasto Głubczyce. Nie ma konieczności uzupełniania układu komunikacyjnego nowymi drogami w tym publicznymi w obszarach objętych planem. Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW-U**, ustalona jest komunikacja pieszo – rowerowa, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U**, ustalona jest komunikacja piesza;
- 15) sposób uwzględnienia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze 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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Tereny objęte planem położone są w ramach ww. obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (miasta Głubczyce). Przeznaczenia terenów w ramach obszarów objętych planem, są zgodne z kierunkami kształtowania struktury urbanistycznej miasta Głubczyce, przyjętymi w ustalonych, w studium, obszarach polityki przestrzennej. Zgodnie z ustaleniami Studium, ustalone kierunki kształtowania struktury urbanistycznej miasta Głubczyce tworzą kierunkową ogólną strukturę zagospodarowania i użytkowania terenu (stanowiącą punkt wyjścia do sporządzenia szczegółowych kierunków zagospodarowania miasta):
- teren oznaczony symbolem **1MN** z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeznaczeniem uzupełniającym, między innymi, dla usług wyłącznie w zakresie ograniczonym do: rzemieślniczych (nieuciążliwych), zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym), położony jest, zgodnie z ustaleniami studium, w ustalonym obszarze polityki przestrzennej – w obszarze kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowych, oznaczonym symbolem B1 (ze „zwróceniem uwagi” na położenie w obszarze oznaczonym symbolem MN o kierunku zagospodarowania podstawowego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagospodarowania uzupełniającego – nieuciążliwa zabudowa usługowa, w obrębie obszaru zabudowanego wskazanego do kontynuacji i uzupełnień). W obrębie ww. obszaru głównymi działaniami są, między innymi, kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, uzupełnienie istniejących struktur zabudowy na terenach jeszcze nie zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem, możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych, służących zaspakajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców. Ustalenia planu uwzględniają, przyjęte w studium, wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - teren oznaczony symbolem **1MWW-U** z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji

(terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym), z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego, położony jest, zgodnie z ustaleniami studium, w ustalonym obszarze polityki przestrzennej – w obszarze kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowych oznaczonym symbolem B1 (ze „zwróceniem uwagi” na położenie w obszarze oznaczonym symbolem U o kierunku zagospodarowania podstawowego – zabudowa usługowa, w obrębie obszaru zabudowanego wskazanego do kontynuacji i uzupełnień). W obrębie ww. obszaru głównymi działaniami są, między innymi, kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, uzupełnienie istniejących struktur zabudowy na terenach jeszcze nie zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem, możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych, służących zaspakajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców. Ustalenia planu uwzględniają, przyjęte w studium, wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

c) teren oznaczony symbolem 1MWK-U z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji (terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów, wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego, położony jest, zgodnie z ustaleniami studium, w obszarze przekształceń zabudowy o charakterze śródmiejskim – historycznego śródmieścia miasta, oznaczonym symbolem A1. Jest to obszar wskazany do przekształceń zabudowy, w tym rehabilitacji tkanki budynkowej i przestrzeni publicznych w kierunku funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym, a także mieszkaniowych. W obrębie obszaru powinny również następować procesy ukierunkowane na kontynuację i uzupełnienia zabudowy z zachowaniem ograniczeń związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego (szczególnie ukierunkowanej na bezwzględne zachowanie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków i wymagań związanych ze strefą A ochrony konserwatorskiej). Ustalenia planu uwzględniają, przyjęte w studium, wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zgodność z wynikami analizy – Organ sporządzający – Burmistrz Głubczyc nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym, Rada Miejska w Głubczycach, nie podjęła stosownej uchwały o której mowa w art. 32 ust. 2. Biorąc powyższe pod uwagę, nie można ocenić zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
realizacja ustaleń planu nie będzie związana z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zatem nie będzie związana z obciążeniem budżetu Gminy Głubczyce. Gmina Głubczyce może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu, jak również na długofalowe korzyści ekonomiczne, wynikające, w szczególności, ze wzrostu podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią.

4. Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy plan, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam, do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce.