

**UCHWAŁA NR XVII/112/2016  
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obręb  
Ruszwice gmina Głogów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2015.1515 z dnia 2015.10.01) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/31/2015 z dnia 26 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obręb Ruszwice gmina Głogów, Rady Gminy Głogów z dnia 26 marca 2015r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obręb Ruszwice gmina Głogów, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.
4. W planie nie określa się:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania,
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów,
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
  - 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takiego zagospodarowania,
  - 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takiego zagospodarowania,
  - 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak takich terenów,

- 9) granic terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania,
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników oraz ich stref,
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ze względu na brak takich terenów oraz ich stref.

## **§ 2.**

Pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię na odległości do maksimum 2m takich elementów jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,
- 8) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

## **§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## **§ 4.**

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

## **§ 5.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie dopuszcza lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki, pompownie wody, zbiorniki ppoż, stacje redukcyjne gazu, zbiorniki retencyjno – odparowujące oraz rozsączające,
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 3) dopuszcza się wbudowanie urządzeń technicznych w obiekty trwałe,
- 4) zakazuje się sytuowania wzdłuż dróg publicznych oraz granic działek sąsiednich ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych,
- 5) dla terenu MN ustala się elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie,
- 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o wysokości powyżej 4m i powierzchni reklamy powyżej 2m<sup>2</sup>

#### § 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – Pradolina Barycz – Głogów nr 302 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wykonanie dróg, placów postojowych i manewrowych należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 5) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, dla terenów:
  - a) MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### § 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

#### § 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:

- a) dla terenu MN: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 450m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 350m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 150m<sup>2</sup>,

- 2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenu MN: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 15m i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 6m,

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż: 60°,

#### § 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący układ dróg publicznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego oraz poprzez ciągi pieszo-jezdne,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 3) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się aby oba miejsca parkingowe były zlokalizowane w garażu,

#### § 10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych układem sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych: systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
  - b) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć należy przebudować;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci kablowych, średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,

- d) ustala się zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: Zaopatrzenie w gaz z dystrybucji sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
    - gazem,
    - energią elektryczną,
    - z sieci ciepłowniczej,
    - paliwami stałymi,
    - z odnawialnych źródeł energii,
  - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - c) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej oraz budowę nowych przyłączy sieci ciepłowniczej.
- 9) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- 10)

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
- 2) uzupełniające:

- a) usługi (usługi nieuciążliwe),
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie plus poddasze użytkowe,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m,
- 4) ustala się kształt dachów: stromy, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>o</sup> do 50<sup>o</sup>,
- 5) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,05 maksymalną 1,2,

- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 450m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 350m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 150m<sup>2</sup>
- 9) dopuszcza się usługi tylko w parterze budynku mieszkalnego,
- 10) dopuszcza się budynki garażowe i budynki gospodarcze, wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, jednokondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 6m, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych nie może przekroczyć 30m<sup>2</sup>,
- 11) Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

##### **§ 12.**

1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące wielkości stawki procentowej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, w wysokości 30%,

##### **§ 13.**

Traci moc uchwała nr XLIX/274/2014 Rady Gminy Głogów z dnia 14 listopada 2014r. w części objętej niniejszą uchwałą.

##### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

##### **§ 15.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

  
Sylwester Barnaś