

## UCHWAŁA NR xxxxxxxxxxxxxxxx

### RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia xx xxxxxxxxxxxxxxxx 2019 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. xxxxxxxxx) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. xxxxxxxxx), w związku z uchwałą Rady Gminy Głogów Nr V/32/2015 z dnia 26 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów, przyjętego uchwałą nr III/15/2018 z dnia 12 grudnia 2018 r., Rada Gminy Głogów uchwała co następuje:

#### Rozdział 1.

#### USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów – część I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice opracowania planu miejscowego oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym jego załącznik nr 1.
3. Załącznikami do miejscowego planu są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice opracowania planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole określające przeznaczenie terenu.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **rysunek planu miejscowego** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
  - a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;
- 3) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 6) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 7) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe, gdzie połacie zbiegające się w jednej kalenicy mają jednakowe nachylenia;
- 8) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 9) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 10) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody.

**§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 4 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
  - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny, oznaczone symbolami: MN,
  - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie miejscowym tereny, oznaczone symbolami: MNU, MWU,
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) w granicach opracowania planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych.

**§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:** ustala się nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

- a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie **zewidencjonowane stanowiska archeologiczne**,
- b) obowiązują przepisy odrębne;
- c) ustala się zakaz nasadzania nowych drzew w miejscach, w których nie wykonano wcześniej robót ziemnych,
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- a) oznacza się na rysunku planu miejscowego jako **obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, zgodnie z numeracją:
- 1 – budynek mieszkalny, Serby, ul. Główna 84,
  - 2 – budynek mieszkalny, Serby, ul. Główna 92A,
- b) obowiązują przepisy odrębne,
- c) budynki, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną w miejscowym planie poprzez ustalenia:
- w przypadku przebudowy należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynku, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,
  - w przypadku przebudowy lub remontu należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,
  - w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów należy je zharmonizować z istniejącym rytmem otworów,
  - dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
  - zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding, płyty warstwowe,
  - zakazuje się umieszczania na wyeksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków, jak: klimatyzatory, anteny satelitarne,
  - zakazuje się stosowania ociepleń zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych i ceglanych cokołów,
  - ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka, czerwona, matowa;
- 3) wyznacza się **granice historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie**, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zakazuje się prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
- b) zakazuje się stosowania kolumn i filarów o przekroju koła,
- c) ustala się zachowanie historycznego układu dróg wraz z rodzajem nawierzchni,
- d) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
- e) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
- f) geometria dachów dla nowej zabudowy:
- ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie 40° do 45°,
  - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- g) ustala się pokrycie dachów dla nowej zabudowy: dachówka karpiówka lub materiały imitujące dachówkę;
- h) ustala się kolorystykę dachów dla nowej zabudowy: matowa czerwień;
- i) wykończenie elewacji dla nowej zabudowy:
- ustala się materiały wykończeniowe: tynk, cegła klinkierowa,

- zakazuje się materiałów wykończeniowych: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding, tynk mozaikowy, kamień, sztuczny kamień, drewno,
- j) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych,
- k) zakaz lokalizacji masztów i wież,
- l) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem terenu,
- m) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

**§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:
  - a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami CP;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1 ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
    - zieleni,
    - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
    - miejsc odpoczynku,
  - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 5,0 m.

**§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Serby”;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1 podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:**

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWU, U i UKS: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na pozostałych terenach: 1 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWU, U i UKS: 18 m,
  - c) na pozostałych terenach: 1 m;
- 4) wymiary działek drogowych dla niewydzielonych w planie miejscowym dróg wewnętrznych:
  - a) minimalna szerokość – 4,5 m,
  - b) minimalna wielkość placu zawrotnego na drogach nie przelotowych: 18 x 18 m.

**§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
  - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,

- c) ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem CP;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.
- 2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
  - 1) **(12)KDD.1 do (12)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice**, dla której ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 12,0 m,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 2) **(10)KDD.1 do (10)KDD.7 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice**, dla których ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 3) **(8)KDD.1 do (8)KDD.5 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice**, dla których ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 4) **(6)KDD.1 do (6)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice**, dla których ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 5) **(6)KDW.1 do (6)KDW.2 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
    - c) parametry jak dla dróg pożarowych,
    - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i chodników,
    - e) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych,
    - g) dopuszcza się lokalizację zieleni.
- 3. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-rowerowych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **CP.1 do CP.3**, dla których ustala się:
  - 1) kategorie przeznaczenia terenu:
    - a) ścieżki rowerowe,
    - b) chodniki,
    - c) obiekty liniowe,
    - d) sieci uzbrojenia terenu,
    - e) urządzenia budowlane;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 3,0 m;
  - 3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz ścieżek rowerowych.
- 4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
  - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
  - 4) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 3% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna,
  - b) 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe,
5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:
- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
  - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
7. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 4 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:
  - a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
    - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
    - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) w granicy strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Serby” obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,
  - b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:
    - na terenach dróg, ciągów pieszo-rowerowych oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
  - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci:
    - doziemnej,
    - napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci:
    - doziemnej,
    - napowietrznej;
- 11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.1** do **MN.10** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne układy zabudowy:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,5 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i budowli: 6,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
    - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1, w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU.1** do **MNU.10** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego



- jednorodzinny i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne układy zabudowy:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,5 m.
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe oraz budowli: 6,0 m.
  - c) geometria dachów:
    - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
    - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1, w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MWU.1 do MWU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności i zabudowy usługowej ustala się:**

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – przez co rozumie się wolnostojące wielorodzinne budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe lub zespoły 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku usługowego, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub nieuciążliwej działalności usługowej.
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

- d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,85;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków i budowli: 15,0 m.
  - b) geometria dachów:
    - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 40° do 45°,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
    - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od turet pierwszej dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków: dachówka karpiówka lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) kolorystykę:
  - a) dachów – matowa czerwień,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 7) w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **U.1** do **U.2** – **tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej oraz drobnej aktywności gospodarczej.
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w turet pierwszej,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
    - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od turet pierwszej dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;

- 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
  - a) blacha trapezowa,
  - b) blacha falista,
  - c) okładziny imitujące deskowania typu „sidding”;
- 6) kolorystykę:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czern,
  - b) elewacji budynków – nie ustala się.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UKS – tereny usług kultu religijnego** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) usługi kultu religijnego – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowaniem religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów dla budynków o funkcji sakralnej,
  - c) geometria dachów dla budynków o funkcjach innych niż sakralne:
    - ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
    - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od turet pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna;
- 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
  - a) blacha trapezowa,
  - b) blacha falista,
  - c) okładziny imitujące deskowania typu „sidding”,
  - d) kamień, sztuczny kamień, tynk mozaikowy, drewno, nieotynkowane bale drewniane;
- 6) kolorystykę:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie,
  - b) elewacji budynków – nie ustala się;
- 7) w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 3.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL – tereny lasów** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) lasy,
  - b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

- d) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.3** – **tereny wód śródlądowych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się drogi wewnętrzne przeznaczone do obsługi terenu oraz przecięcia terenu przez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi transportu rolnego, ciągi piesze i rowerowe nieprzeznaczone do obsługi terenu,
  - d) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KP** – **tereny parkingów** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wznoszenia nowych budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 10%.
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5 m.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITk** – **tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) budowle infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków,
  - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
  - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wznoszenia nowych budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 0,001%.
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1** do **ITe.2** – **tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) budowle infrastruktury technicznej,

- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 0,001%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 20,0 m,

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MWU, U, UKS;**
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Cypryański