

## UCHWAŁA NR xxxxxxxxxxxxxxxx

### RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia xx xxxxxxxxxxxxxxxx 2020 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1

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. 2020 poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Głogów nr XV/110/2019 z dnia 6 listopada 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1 – zwaną dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunkach, stanowiących załączniki do planu miejscowego nr 1, 2 i 3.
  3. Załącznikami do miejscowego planu są:
    - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 arkusz 1/3;
    - 2) załącznik nr 2 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 arkusz 2/3;
    - 3) załącznik nr 3 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 arkusz 3/3;
    - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
    - 5) załącznik nr 5 – 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 obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - 3) obowiązujące linie zabudowy;
    - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
    - 5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
    - 6) pasy technologiczne sieci wysokiego napięcia;
    - 7) symbole określające przeznaczenie terenu;
    - 8) drzewa do zachowania;
    - 9) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej.
  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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
    - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
    - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
    - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
    - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami

- w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 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;
  - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
  - 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych;
  - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

**§ 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) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia; linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 6) **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;
- 7) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 8) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 9) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 10) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 11) **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 ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) obowiązujące i 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;
- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15,0 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;
- 6) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 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 symbolem 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) na wszystkich terenach 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) ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich wkomponowanie w zieleń urządzoną lub nieurządzoną towarzyszącą poszczególnym terenom.

**§ 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, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie **zewidencjonowane stanowiska archeologiczne**,
  - b) obowiązują przepisy odrębne,
  - c) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem;
- 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, ul. Tęczowa 68,
    - 2 – budynek mieszkalny, ul. Tęczowa 70,
  - b) obowiązują przepisy odrębne,
  - c) budynki, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną w miejscowym planie poprzez ustalenia dotyczące robót budowlanych:
    - nakazuje się zachowanie bryły budynku i jego gabarytów,
    - nakazuje się zachowanie sposobu wykończenia elewacji, w tym dekoracji,
    - zakazuje się docieplania budynku od zewnątrz,
    - nakazuje się zachowanie na dachu historycznych elementów jak: okna powiekowe, lukarny oraz podobnych,
    - nakazuje się zachowanie na elewacji układu oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
    - nakazuje się stosowanie historycznych materiałów wykończenia elewacji,

- nakazuje się stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej,
  - na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych zakazuje się lokalizacji technicznego wyposażenia budynków jak: klimatyzatory, przewody dymowe i wentylacyjne, panele fotowoltaiczne oraz podobne,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej nakazuje się zastosowanie nowej stolarki odtwarzającej cechy oryginalnej w zakresie: wielkości, kształtu i podziałów,
  - w przypadku wymiany drzwi wejściowych nakazuje się zastosowanie nowych drzwi odtwarzających wygląd drzwi oryginalnych,
  - ustala się materiał pokrycia dachu: dachówka karpiówka układana podwójnie w koronkę, czerwona, matowa
- 3) oznacza się **granicę historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego ochroną w planie**, w którym obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zakazuje się prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
  - b) ustala się zachowanie historycznego układu dróg wraz z rodzajem nawierzchni,
  - c) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszczają się jedynie w formie skablowanej,
  - d) ustala się geometrię dachów:
    - ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 40° do 45°,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków jak: zadaszenia tarasów, wiatrołapy, dopuszcza się dachy o połaci do 45°,
  - e) ustala się pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub cementowa,
  - f) ustala się kolorystykę dachów: ceglasta, czerwona, matowa,
  - g) dla elewacji:
    - ustala się materiały wykończeniowe: tynk, cegła klinkierowa czerwona,
    - zakazuje się materiałów wykończeniowych: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu siding, tynk mozaikowy, kamień, sztuczny kamień, drewno,
  - h) dla budynków zakazuje się stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek i baszt,
  - i) w przypadku podparcia dachu ganku, należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą,
  - j) na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych zakazuje się lokalizacji technicznego wyposażenia budynków jak: klimatyzatory, przewody dymowe i wentylacyjne, panele fotowoltaiczne oraz podobne,
  - k) nowe i istniejące budynki winne posiadać charakter miejscowej tradycji budowlanej w zakresie sposobu kształtowania bryły oraz elewacji zewnętrznych, geometrii, dachów, materiału budowlanego i wykończeniowego, wystroju architektonicznego, kolorystyki materiału budowlanego, sposobu zagospodarowania działki,
  - 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) zakazuje się lokalizacji masztów, wież i dominant architektonicznych innych niż przewidziane na potrzeby łączności publicznej;
- 4) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, objętej ochroną w planie, dla której:
- a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie **strefa „OW” ochrony konserwatorskiej**,
  - b) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.

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

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDL i KDD,
- 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 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 4,0 m.

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

- 1) na arkuszu nr 1/3 rysunku planu miejscowego ze względu na przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 i ciśnieniu 6,3 MPa oraz gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 i ciśnieniu 6,3 MPa obowiązuje strefa kontrolowana wiążąca się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, której szerokość wynika z załącznika nr 2 tabela nr 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) i wynosi od 2 m do 35 m od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, o której mowa w pkt 1, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu;
- 3) obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi „Głogów” nr 6437, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z 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 symbolem MNU i MWU: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem UC: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWU: 18 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem UC: 25 m,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

**§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem WS;
- 2) ustala się pasy technologiczne istniejących sieci wysokiego napięcia, oznaczone na rysunku planu miejscowego, o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od osi linii;
- 3) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt 2 ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień.

- § 11.** 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:
- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
    - a) klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami KDL i KDD,
    - b) sąsiadujące bezpośrednio obszarem objętym zmianą planu miejscowego;
  - 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym:
    - a) wyznacza się tereny:
      - dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
      - dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
      - dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
    - b) dopuszcza się obsługę przez drogi publiczne i inne drogi posiadające dostęp do dróg publicznych, sąsiadujące bezpośrednio obszarem objętym zmianą planu miejscowego;
  - 3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
- 1) **KDL.1 – drogi publiczne w klasie lokalnej - 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 12,0 m,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 2) **KDD.1 do KDD.4 – 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,
    - d) dla terenu KDD.4 nakaz zachowania istniejących drzew wskazanych na rysunku zmiany planu z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) **KDW.1 do KDW.3 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
      - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
      - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych.
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
  - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 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) 1 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie mieszkaniowej,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.
4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:
- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących;
  - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
5. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

6. 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.

**§ 12. 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 planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg 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) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
  - a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;
- 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 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 ciepłowniczych,
  - d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych 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;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

**§ 13.** W zakresie **granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**, ustala się granice tożsame z granicami terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UC.



## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.1** do **MN.3** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleni urządzona – przez co rozumie się zieleni w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleni 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: 2,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,65;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 10,0 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 tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci do 45°;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej;
- 5) zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych;
- 6) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 7) 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.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU.1** do **MNU.8** – **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 oraz budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleni urządzona – przez co rozumie się zieleni w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleni 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: 15%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,5 m,
  - b) geometria dachów:
    - ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie 12° 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 do 45°;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej;
- 5) zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych;
- 6) kolorystykę:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 9) w granicach historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie, obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3;
- 10) dla terenu MNU.5 występują ograniczenia w zabudowie związane z obowiązującą strefą kontrolowaną od gazociągu, o której mowa w § 8 pkt 1 i 2.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MWU.1 do MWU.3** – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 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 samodzielne budynki usługowe, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
    - gastronomia,
    - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,
    - poczta i telekomunikacja,
    - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
    - gabinety weterynaryjne,
    - rekreacja i sport,
    - kultura,

- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarstwa i położniczej,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane,
- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,85;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,5 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 tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci do 45°;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej;
- 5) zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych;
- 6) kolorystykę:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 8) w granicach historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie, obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3;
- 9) dla terenu MWU.1 występują ograniczenia w zabudowie związane z obowiązującą strefą kontrolowaną od gazociągu, o której mowa w § 8 pkt 1 i 2.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UC.1 – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
    - gastronomia,
    - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacja pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
    - poczta i telekomunikacja,
    - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
    - gabinety weterynaryjne,

- rekreacja i sport,
  - kultura,
  - obsługa turystyki i hotelarstwo,
  - rozrywka,
  - stacje diagnostyczne pojazdów,
  - warsztaty pojazdów samochodowych,
  - stacje paliw,
- b) magazyny i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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: 10%,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 6,0,
    - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
    - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 20,0 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 tiret pierwsze,
      - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci do 45°;
  - 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej;
  - 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
    - a) blacha trapezowa,
    - b) blacha falista,
    - c) okładziny imitujące deskowania typu „sidding”,
    - d) nieotynkowane bale drewniane;
  - 6) kolorystykę:
    - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
    - b) elewacji budynków – nie ustala się.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS.1 – 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) niewydzielone drogi transportu rolnego,
  - 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) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z infrastrukturą techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 85%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

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

**§ 19.** 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, UC;**
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy