

Uchwała Nr
Rady Gminy w Głogowie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Przedmoście gmina Głogów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/33/2015 Rady Gminy w Głogowie z dnia 26 marca 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Przedmoście gmina Głogów, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów przyjętego uchwałą nr III/15/2018 z dnia 12.12.2018r. przez Radę Gminy w Głogowie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Przedmoście gmina Głogów, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 4.
 - 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 5.
4. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i poddziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak terenów wymagających ustalenia takich zasad i warunków,
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, łączność, gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000m²), kultura, obsługa firm, obsługa ludności, usługi weterynaryjne, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

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, na którym występuje złoża rud miedzi „Głogów” RM 6437,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązująca linia zabudowy,
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren rolniczy –R,
- 3) teren cmentarza – ZC,
- 4) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego – KPJ,
- 6) teren komunikacji kolejowej – KK.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla złóż rud miedzi „Głogów” RM 6437 znajdujących się na obszarze objętym planem, obowiązują przepisy odrębne,
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni,
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu I.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków: budynek karczny obecnie budynek mieszkalny ul. Szkolna 23, cmentarz parafialny i kaplica, dla budynków należy utrzymać historyczną formę architektoniczną (utrzymanie gabarytów wysokościowych, formy/kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej), wszelkie działania na przedmiotowych obiektach należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla zabytkowego budynku kaplicy cmentarnej ustala się:
 - a) należy utrzymać historyczną formę architektoniczną,
 - b) nakaz zachowania sposobu wykończenia elewacji, w tym dekoracji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, dekoracja ramowa/pasowa, płyciny, pod- i nadokienniki,
 - c) zakaz docieplania od zewnątrz,
 - d) nakaz zachowania na elewacji układu oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) nakaz stosowania historycznych materiałów wykończenia elewacji; kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej,
 - f) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew, jak okna oryginalne, okna w całym budynku winny być jednakowe, nakaz zachowania oryginalnych drzwi wejściowych do budynku, w przypadku konieczności ich wymiany nowe winny odtwarzać drzwi pierwotne,
 - g) w przypadku konieczności wymiany pokrycia dachowego, nowe pokrycie wykonać w formie, układzie, materiale i kolorze, jak historyczne - dachówka karpiówka układana podwójnie w koronkę, czerwona, matowa,
- 3) dla terenu I.ZC, którego część stanowi zabytkowy cmentarz parafialny wpisany do rejestru zabytków należy:
 - a) zachować i sukcesywnie odtwarzać historyczny układ kompozycyjny,
 - b) odnawiać i pielęgnować dendroflorę,
 - c) dążyć do odtworzenia i utrzymania układu przestrzennego i komunikacyjnego,
 - d) zachować mur ogrodzeniowy okalający cmentarz z trzech stron,
- 4) dla nowej zabudowy w zabytkowym układzie ruralistycznym wsi Przedmoście, tożsamym ze strefą zabytków archeologicznych ustala się:
 - a) geometrię dachu – układ połączeń dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połączeń dachowych od 40⁰ do 45⁰,
 - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni, matowa,
 - c) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa,
 - d) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych, kamienia, sztucznego

- kamienia oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding,
- e) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą,
 - f) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni wiatrowych,
 - g) w granicy zabytkowego układu ruralistycznego ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne i znajdujące się w nich wytwory bądź ślady egzystencji i działalności człowieka albo zabytki ruchome,
- 5) dla strefy ochrony zabytków archeologicznych ustala się: ochronę znajdujących się w niej zabytków archeologicznych w tym również nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§8

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 4) ustala się:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla usług minimum 1miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 100m², minimum 1 miejsce parkingowe na każde 75m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekracza 100m²,
- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci dystrybucyjnej kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych 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 lub w granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - z dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej,

- paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci ciepłowniczych.
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

- 1) wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§11

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa – usługi, z wyłączeniem usług rzemiosła uciążliwego (w tym: warsztaty samochodowe, stolarnie),
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) 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) ustala się obowiązującą linię zabudowy jak na rysunku planu,
- 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7,
- 3) dla terenów objętych zabytkowym układem ruralistycznym wsi, obowiązują ustalenia §7,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10m,
 - b) dla pozostałych budynków: 6m,
 - c) dla budowli: 12m,
- 4) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie,
- 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 2,0,
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 60%,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się usługi w formie powiązanej z budynkiem mieszkalnym na pierwszej kondygnacji,
- 9) dopuszcza się budynki garażowe, wolnostojące lub dobudowane.

§12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: rolniczy – grunty rolne, uprawy polowe,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, oraz budowli rolniczych,
- 2) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość do 15m,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§13

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

- 1) podstawowe: cmentarz,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi,
 - d) komunikacja wewnętrzna.

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

- 1) obowiązują przepisy odrębne,

- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7,
- 3) ustala się intensywność zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,5,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 70%
- 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej.

§14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 12m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) dla terenu 2.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 10m oraz jak na rysunku planu,
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,
 - 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPJ ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 10m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń.

§16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren komunikacji kolejowej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - 2) linie kolejowe wraz z niezbędną infrastrukturą, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego,
 - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) kolejowe tereny zamknięte.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego. Granice terenu inwestycji celu publicznego tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§17

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla wszystkich terenów, stawkę procentową w wysokości 30%.

§18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§19

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

Przewodniczący Rady Gminy