

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Głogów**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 474, 475, 476, 477, 478,  
473, 472 oraz części działki nr 453 w obrębie Ruszowice, gm. Głogów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLI/310/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 474, 475, 476, 477, 478 oraz części działki nr 453 w obrębie Ruszowice, gm. Głogów i uchwałą Nr XLIV/343/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/310/2021 z dnia 8 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 474, 475, 476, 477, 478 oraz części działki nr 453 w obrębie Ruszowice, gm. Głogów Rada Gminy Głogów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 474, 475, 476, 477, 478, 473, 472 oraz części działki nr 453 w obrębie Ruszowice, gm. Głogów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r., zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem:
  - a) okapów, gzymsów, daszków i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,

- b) schodów, ramp, pochylni, wind i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

## § 2.

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) strefa występowania zabytków archeologicznych;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą oddziaływania;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

## § 3.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 4.

- 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, związanych z przeznaczeniem terenu.
- 2. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi „Głogów” RM 6437.

3. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża kopaliny, o którym mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.
4. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### § 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydziełów dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### § 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdź, dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
  - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) szerokość dojeżdźa i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego powinna wynosić nie mniej niż 10 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 ,
  - b) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 4 na każdych 10 zatrudnionych,
  - c) budynki produkcyjne, budynki przemysłowe, budynki składowe i magazynowe: 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 4 na każdych 10 zatrudnionych,
  - d) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 –

jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,

- e) miejsca do parkowania powinny być urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
  - f) w przypadku budynków o różnych funkcjach liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji tych budynków;
- 6) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
  - 10) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę występowania zabytków archeologicznych, przedstawioną na rysunku planu;
- 2) w strefie występowania zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 1, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

Określa się stawki procentowe, rozumiane jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości:

- 1) 30% dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

## § 9.

Teren 1UP:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, rozumianej jako obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), obiekty produkcyjne, składy i magazyny, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją usługową, produkcyjną i magazynowo-składową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej, produkcyjnej i magazynowo-składowej w tym samym obiekcie,

- d) obowiązuje zakaz magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,5;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dach płaski.

§ 10.

Teren 1R, 2R:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 2, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

§ 11.

Teren 1KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 15 , zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe**

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Gminy