

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu**  
**Ruszwice, gmina Głogów – cz. III.**

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 XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszwice, gmina Głogów – cz. III i uchwałami: Nr XXXVI/285/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 27 maja 2021 r. oraz Nr XXXVIII/295/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszwice, gmina Głogów – cz. III Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszwice, gmina Głogów – cz. III, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r., zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu:
  - 1) nr 1 w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) nr 2 w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 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 4 do uchwały.
5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, daszków, balkonów, tarasów, galerii, schodów, ramp, pochylni i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować ścianę zewnętrzną nadziemnej części budynku, przy czym:
  - a) dotyczy to co najmniej połowy szerokości elewacji od strony tej linii,
  - b) nie dotyczy to budynków garażowych i gospodarczych usytuowanych w odległości większej niż 20 m od tej linii;
  - c) okapy, gzymsy, daszki, balkony, ganki, werandy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 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 najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

### § 3.

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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego);
- 8) strefa obserwacji archeologicznej;
- 9) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) strefa występowania zabytków archeologicznych;
- 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą oddziaływania.

### § 4.

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.

#### § 5.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, 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 przypadku odbudowy budynków dopuszcza się przyjęcie parametrów zabudowy jak w stanie pierwotnym.
5. W strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 350 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 wydzieleń dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, terenu zieleni izolacyjnej oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

#### § 7.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojazdów, miejsc postojowych, 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) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 lokal mieszkalny,

- b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 2 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy,
  - c) miejsca do parkowania powinny być urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
  - d) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę ochrony konserwatorskiej (granice historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, ustala się:
  - a) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie bryły, gabarytów, geometrii dachu oraz kompozycji, wystroju architektonicznego, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
  - b) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, ich nawierzchni, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy,
  - c) nakaz stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglastym,
  - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: kolumny, wieże, wykusze, baszty,
  - e) zakaz lokalizacji masztów, wież, elektrowni wiatrowych lub innych podobnych obiektów budowlanych mogących naruszyć lub zmienić wygląd układu ruralistycznego,
  - f) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanych elewacji i połaci dachowych,
  - g) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 3) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
  - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, w tym:
    - bryły i gabarytów,
    - geometrii i rodzaju pokrycia dachu,
    - wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych,

- kompozycji i wystroju architektonicznego oraz kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
  - kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych stolarki okiennej i drzwiowej,
  - detalu architektonicznego;
- b) zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, pokrycia dachowe bitumiczne, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,
  - c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanej elewacji i połaci dachu,
  - d) zakaz ocieplenia ścian zewnętrznych wykończonych cegłą, szlachetnym tynkiem lub posiadających historyczne detale architektoniczne,
  - e) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynku, z zastrzeżeniem lit. a, b, c, d,
  - f) w przypadku wymiany stolarki drzwiowej nowe drzwi powinny być odtworzone na wzór drzwi pierwotnych;
- 5) określa się strefę występowania zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu;
  - 6) w strefie występowania zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 5, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) określa się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu;
  - 8) w granicach strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 7, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) określa się strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu;
  - 10) w strefie ochrony krajobrazu, o której mowa w pkt 9, ustala się:
    - a) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową w zakresie bryły, gabarytów, geometrii dachu oraz kompozycji, wystroju architektonicznego, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
    - b) nakaz stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglającym,
    - c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanych elewacji i połaci dachowych,
    - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: kolumny, wieże, wykusze, baszty,
    - e) zakaz lokalizacji masztów, wież, elektrowni wiatrowych lub innych podobnych obiektów budowlanych mogących pogorszyć walory krajobrazu kulturowego.

## § 9.

Określa się stawki procentowe, rozumiane jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

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

## § 10.

Teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych:
  - a) teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
  - b) teren 5MN, 6MN, 7MN: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
  - b) budynek mieszkalny: 10 m,
  - c) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - d) inne obiekty budowlane: 6 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
  - b) inne budynki: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 40 do 45°;
- 9) pokrycie dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
  - b) inne budynki: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym czerwonym;
- 10) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 11.

Teren 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny: 10 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 6 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczny, o głównych połaciach nachylonych pod kątem od 30 do 50°;

9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **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