

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU RUSZOWICE, CZ. V, GM. GŁOGÓW**
(Projekt)

(Etap opiniowania i uzgadniania)

Wrocław, marzec 2026 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GŁOGÓW
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Ruszowice, cz. V, gm. Głogów.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Głogów z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ruszowice, cz. V, gm. Głogów, stwierdzając, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń planu ogólnego gminy Głogów, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ruszowice, cz. V, gm. Głogów zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje dwa rozłączne obszary, w granicach wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

2. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały i będącej jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego nr 1, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i w ust. 3 - **załącznik nr 1**;
- 2) część graficzna planu miejscowego nr 2, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i w ust. 3 - **załącznik nr 2**;
- 3) 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 – **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego – **załącznik nr 4**.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarach planu miejscowego, lub w ich zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek, by można było określić takie sposoby i terminy.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na części graficznej tego planu linią, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 2;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu miejscowego na danym terenie, z zastrzeżeniem, że:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które nie może zajmować mniej niż 51% powierzchni tego terenu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz zajmuje nie więcej niż 49% powierzchni terenu.

§2. W części graficznej planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym;**
- 5) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;**
- 6) **symbol klasy przeznaczenia terenu.**

§3. Na obszarach planu miejscowego wyznacza się następujące tereny określonego w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, oznaczone następującymi symbolami klasy przeznaczenia:

- 1) **U**-teren usług;
- 2) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

§4. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska i przyrody**.

2. Sposób zagospodarowania obszarów planu miejscowego i prowadzenia na nich inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie na mocy przepisów szczególnych.

3. Linie rozgraniczające terenu „1MW-U” stanowią granice terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jeśli zostanie on faktycznie zagospodarowany pod funkcje i na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych teren „1MW-U” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; tereny pozostałych klas zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

5. Na terenach, na które dopuszczono lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

§5. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarach planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

3. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie robót budowlanych lub robót ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§6. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych wymienioną w ust. 3 linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustaleń niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się wykroczenie od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy: tarasami, schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszonymi, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - na odległość do 2 m.

4. Ustala się, że linia rozgraniczająca jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.

5. Nie ustala się linii zabudowy dla inwestycji liniowych.

6. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 6 m na terenie „1MW-U” i 9 m pozostałych terenach.

7. Regulacje określające formy dachów budynków należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0°-80° w odniesieniu do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki o powierzchni zabudowy do 35 m².

8. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla

obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Granice obszarów objętych planem miejscowym stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10. Na obszarach planu miejscowego – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 poz. 1411 i 731), o ile nie jest to do pogodzenia z przeznaczeniem terenu.

§7. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

2. Linia rozgraniczająca może stanowić równocześnie granicę nieruchomości przewidzianej do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

3. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału ma umożliwić przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla sieci uzbrojenia terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 1 m,
 - c) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: minimum 10°;
- 2) dla zagospodarowania innego, niż w pkt 1:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 350 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°.

§8. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują następujące, nieokreślone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nie określone w innych paragrafach.**

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne, wiążące się z ograniczeniami w użytkowaniu gruntów:

- 1) o szerokości po 11 m od osi linii w obu kierunkach – dla linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) o szerokości po 5 m od osi linii w obu kierunkach – dla linii średniego napięcia 20 kV.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3, do czasu usunięcia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym przez ich skablowanie i ułożenie pod powierzchnią gruntu, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych o wysokości przekraczającej 3 m;

- 3) tworzenia hałd i nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 4) sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

§9. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami „1KDD” - „4KDD”.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek również za pomocą nie wydzielonych na częściach graficznych planu miejscowego dróg wewnętrznych pod warunkiem, że szerokość tych dróg nie będzie mniejsza niż 6 m oraz nie zostaną naruszone przepisy odrębne i inne ustalenia niniejszej uchwały.

4. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych na terenach dróg publicznych.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych realizowanych w sposób określony w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem ust. 6:

- 1) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 1 lokal użytkowy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 3) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdych 10 zatrudnionych dla usług.

6. W przypadku budynków o różnych funkcjach liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji tych budynków.

7. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 1-10;
- 2) 2 miejsca - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 21-40;
- 3) 3 miejsca - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

8. W zasięgu obszarów planu miejscowego, dopuszcza się realizowanie dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. 1. Na obszarach planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje terenów oraz nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

3. W zakresie nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę o charakterze dystrybucyjnym: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu oraz przepisy

odrębne.

4. Dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, przebudowę i modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także rozbiórkę istniejących.

5. Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z sąsiedztwa sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

7. Obsługę obszarów planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) dopuszcza się powiązanie sieci uzbrojenia terenu do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej lub ze studni, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia innych rozwiązań takich jak bezodpływowe zbiorniki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów o nawierzchni utwardzonej należy ujmować w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, w tym służące do retencjonowania i zagospodarowania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 7) wszystkie nieruchomości, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

8. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

9. Ustala się, że parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

§11. Na obszarach planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów „1U” i „1MW-U”;
- 2) 1% dla terenów innych, niż w ust. 1.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe.

§12. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego nr 1 symbolem „1U” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren usług**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) usług nauki;
- 3) usług edukacji;
- 4) usług kultu religijnego;
- 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) teren parkingu.

4. Na terenie „1U” miejsca do parkowania dla pojazdów mogą być realizowane wyłącznie w formie: garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

6. Na terenie „1U” ustala się następujące zasady, gabaryty, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;
- 2) dachy: dowolne;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej.

§13. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego nr 2 symbolem „1MW-U” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usług kultu religijnego;
- 3) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) teren parkingu.

4. Na terenie „1MW-U” miejsca do parkowania dla pojazdów mogą być realizowane wyłącznie w formie: garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

6. Na terenie „1MW-U” ustala się następujące zasady, gabaryty, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji

niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m;
- 2) dachy: płaskie;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej.

§14. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego nr 1 symbolami „**1KDD**” i „**2KDD**” oraz na części graficznej planu miejscowego nr 2 symbolami „**3KDD**” i „**4KDD**” ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren drogi dojazdowej**.

2. Na terenach „KDD”, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe;
- 3) dopuszcza się ciągi rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego nr 1 i 2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

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