



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 marca 2021 r.

Poz. 1454

UCHWAŁA NR XXXIII/260/2021 RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 10 marca 2021 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, zmienionej uchwałą nr XVIII/132/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala 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;
- 6) załącznik nr 6 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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** – załączniki graficzne, o których 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 usytuowane nie mniej niż 50% zewnętrznej krawędzi co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego 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; dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 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 występów 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 ład 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 wewnętrznych ciągów komunikacyjnych 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 planie miejscowym 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 dopuszcza 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, wiatrolapy, 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 winny 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 przeznaczone na potrzeby łączności publicznej;
- 4) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, objętą 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU i MWU: 1000 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem UC: 2000 m²,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m²;
- 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 z 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 m² 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 m² 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 m²**, 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) 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) 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 od **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 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) 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) 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:
 - dla terenów MNU.2, MNU.3, MNU.4, MNU.5: 10,0 m,
 - dla terenów MNU.1, MNU.6, MNU.7, MNU.8: 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 terenów MNU.3 i 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 od **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 tirecie pierwszej,

- 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 czerni,
 - 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 m²** 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 rekrutacji 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) zielen urządzona – przez co rozumie się zielen 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 deski typu siding,
 - d) nieotynkowane bale drewniane;
- 6) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
 - 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 (Dz.U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) 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:
Piotr Cypryjański

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1
Arkusz 1/3



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓW

granicę opracowania zmiany planu

granicę opracowania zmiany planu na załączniku nr 1 do uchwały

uchwała Nr III/15/2018 Rady Gminy Głogów z dnia 12 grudnia 2018 r.

Obszar zmiany planu leży na terenie udokumentowanego złoża rudy miedzi "Głogów" nr 6437

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- UC tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- KDL tereny dróg publicznych w klasie lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- pasów technologicznych sieci wysokiego napięcia
- drzewa do zachowania

SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- zwejdencjonowane stanowiska archeologiczne
- EW linia napowietrzna wysokiego napięcia
- ES linia napowietrzna średniego napięcia
- GW gazociąg wysokiego ciśnienia

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1 Arkusz 1/3

załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/260/2021 Rady Gminy w Głogowie z dnia 10 marca 2021 r.

SKALA 1:1000

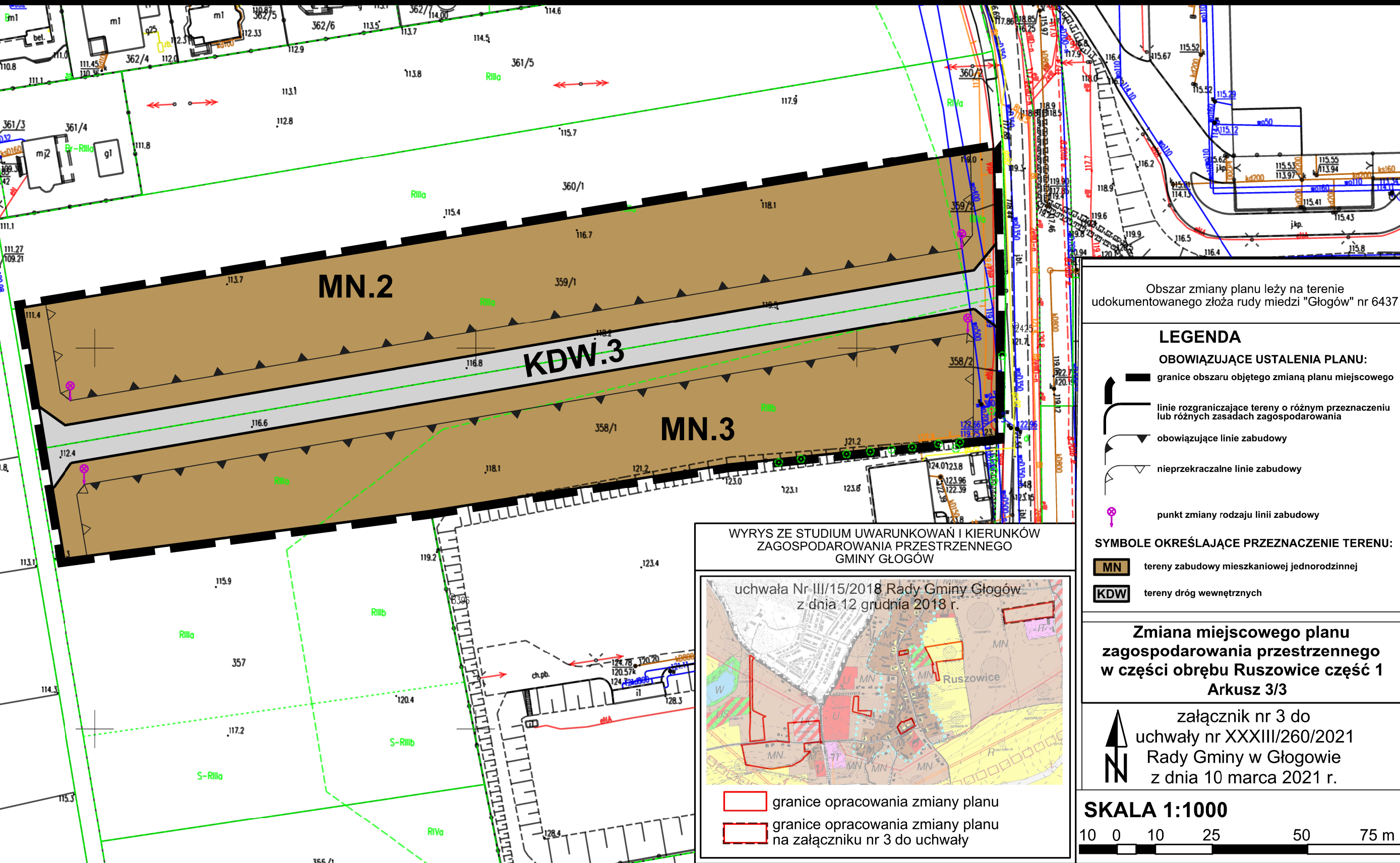
0 0 10 25 50 75 m

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1
Arkusz 2/3



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obrębu Ruszowice część 1

Arkusz 3/3



Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIII/260/2021
Rady Gminy Głogów
z dnia 10 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBŲ RUSZOWICE GMINA GŁOGÓW CZĘŚĆ I

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXIII/260/2021 z dn. 10.03.2021 r.
1	2	3	4	5	6	11
1	2020-11-13	KGHM Polska Miedź S.A. z siedzibą w Lubinie ul. M. Skłodowskiej-Curie 48 59-301 Lubin	zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie. w procedowanym planie poniższych informacji i postulatów związanych z działalnością KGHM Polska Miedź S.A. - Obszar opracowania mpzp (obszar objęty zmianą planu miejscowego), wskazany w załącznikach graficznych do projektowanej uchwały, zawiera się w granicach obszaru udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów”. - Obszar opracowania procedowanego mpzp znajduje się w granicach koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż rud miedzi „Głogów” (nr 25/2013/p) oraz w granicach koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko” (nr 6/2019/p), należących do KGHM Polska Miedź S.A. - Aktualnie obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (PZPWD - przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego Nr XIX/482/20 z dnia 16.06.2020 r.), wskazuje teren Gminy Głogów jako część Legnicko-Głogowskiego Obszaru Funkcjonalnego (LGOF), stanowiącego jednocześnie obszar funkcjonalny przemysłu miedziowego. Wśród postulatów kierowanych do gmin zlokalizowanych w granicach LGOF (PZPWD — Kierunek 1.1 Wzmocnienie potencjału ośrodka wojewódzkiego oraz ośrodków regionalnych poprzez integrację z ich obszarami funkcjonalnym), figurują trzy, które zalecają: - uwzględnianie w polityce przestrzennej gmin obszarów prognostycznych i perspektywicznych złóż kopalin wskazanych na rysunku planu nr 13 (Legnicko Głogowski Obszar Funkcjonalny): - obszarów objętych koncesją na poszukiwanie/rozpoznawanie złóż kopalin; - obszarów objętych wnioskiem o udzielenie koncesji na poszukiwanie/rozpoznawanie złóż kopalin; - planowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb wykorzystania gospodarczego złóż kopalin na obszarach prognostycznych i perspektywicznych; - zapewnianie warunków przestrzennych dla lokalizacji infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania przemysłu miedziowego: - systemów infrastruktury technicznej; - infrastruktury ”służącej” transportowaniu eksploatowanych surowców. Biorąc powyższe pod uwagę wnosimy o uwzględnienie postulatów ujętych w PZPWD oraz wykazanie w treści przedmiotowego mpzp obszaru koncesji” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż rud miedzi „Głogów” i obszaru koncesji na poszukiwanie rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko”. W związku z tym, wnosimy o ujęcie w projekcie mpzp zapisów informujących o działaniach naszej Spółki W zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż rud miedzi w obszarze obejmującym niniejszy plan miejscowy oraz o możliwości pojawienia się w przyszłości na terenie objętym. procedowanym mpzp potencjalnej działalności górniczej.	Cały obszar planu	-	punkt 2. nieuwzględniony punkt 3. nieuwzględniony punkt 4. nieuwzględniony

			4. W rozdziale 1 (Ustalenia. ogólne) projektowanej uchwały, w § 4 obejmującym ustalenia w zakresie - zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, figuruje zapisy w brzmieniu: „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; Powyższe ustalenie blokuje inwestycje górnicze (nowa eksploatacja podziemna), w sytuacji gdy na całym; obszarze opracowania procedowanego planu miejscowego występuje udokumentowane złoża rud miedzi „Głogów”. W związku z tym wnosimy o zmianę treści wskazanego powyżej pkt 4), na: - "4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych oraz podziemnej eksploatacji rud miedzi;" (...) 5. Rozdział 3.7 Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany mpzp w części obrębu Ruszowice - część I, obejmujący charakterystykę warunków klimatycznych, stanu jakości powietrza i higieny atmosfery, zawiera na stronie 10 zapis w brzmieniu: „W 2017 r. przekroczenia poziomu docelowego określonego dla arsenu w pyłe PM10 wystąpiły w Głogowie (30,23 ng/m³, t.j. 504% poziomu docelowego) oraz w Legnicy (9,68 ng/m³, t.j. 161 % poziomu docelowego)." W naszej ocenie autor opracowania powinien pokazać nowsze dane za rok. 2018 (w streszczeniu na stronie 53 PONS autor powołuje się na dane za rok 2018) i w związku z tym podać zaobserwowane wartości stężenia arsenu w pyłe PM10: - na stacji w Głogowie, na poziomie 10,04 ng/m³; - na stacji w Legnicy, na poziomie 8,3 ng/m³.			
2	2020-11-17	Osoba fizyczna	Właściciel działki nr 19/5 sprzeciwia się budowie na sąsiednich działkach budynków o wysokości do 12,5 m oraz wnioskuję o uwzględnienie budowy budynków do maksymalnie 9 metrów wysokości.	działki sąsiednie do działki nr 19/5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewwzględniona
3	2020-11-17	Mała Wspólnota ul. Rubinowa 21, 19, 17, 23 67-210 Ruszowice	Dotyczy: linii zabudowy Projekt mówi o nieprzekraczalnej linii zabudowy dla w/w obszaru. W celu zachowania ładu i porządku zasadnym jest by linia zabudowy była linią obowiązującą. Arkusz 1/3 określa tą linię na 6 m. Wnioskujemy o zmianę zapisu w projekcie i ustalenie obowiązującej linii zabudowy. W innym przypadku inwestor budując i tak wysokie budynki, będzie mógł się przesunąć z zabudową maksymalnie do granicy działki na których są już umiejscowione budynki wyłącznie zachowując odległości określone w odrębnych przepisach „Prawo budowlane”.	MNU.3, MNU.4, MNU.5 (działki nr 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26, 24/29, 24/30, 22/2)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewwzględniona
4	2020-11-17	Mała Wspólnota ul. Rubinowa 21, 19, 17, 23 67-210 Ruszowice	Dotyczy: dachów płaskich Obecny projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice część 1. W celu zachowania ładu i porządku dla tego obszaru zasadnym jest by dachy były dwuspadowe lub wielospadowe. Dach płaski umożliwia wybudowanie ścian zewnętrznych do wyższej wysokości. Należy uwzględnić to, że obszar MNU.3, MNU.5 jest ukształtowany nierównomiernie – występuje duże przewyższenie terenu dla pozostałego w/w/ obszaru. Mając na uwadze powyższe wnioskujemy o zmianę zapisu w planie poprzez wyeliminowanie umożliwiania budowl i dachami płaskimi.	MNU.3, MNU.4, MNU.5 (działki nr 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26, 24/29, 24/30, 22/2)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewwzględniona
5	2020-11-17	Mała Wspólnota ul. Rubinowa 21, 19, 17, 23 67-210 Ruszowice	Dotyczy: maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków i budowli Obecny projekt umożliwi budowę budynku aż do 12,5 m. Proszę uwzględnić ukształtowanie terenu. Dla obecnych budynków wybudowanych kalenica dachy będzie w połowie wysokości budynków, które będą mogły powstać. Wystąpi duże zacinienie działek i budynków obecnych. Z obserwacji widzimy jakie jest oddziaływanie nowo wybudowanych budynków w zabudowie bliźniaczej na obecne budynki. Chcemy podkreślić, że ich wysokość wg obecnego planu nie może być większa niż 9 m. Wnioskujemy o zmianę zapisu i ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków i budowli na 9 m.	MNU.3, MNU.4, MNU.5 (działki nr 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26, 24/29, 24/30, 22/2)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewwzględniona
7	2020-11-17	Osoba fizyczna	Urbanista dokonując projektu planu najwyraźniej nie uwzględnił interesu Gminy. To Gmina jest sponsorem tego planu. Urbanista uwzględnił chyba intencje potencjalnych inwestorów — deweloperów.	MNU.3, MNU.4, MNU.5 (działki nr 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26, 24/29, 24/30, 22/2)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewwzględniona

			Uwaga nr 2: Narzucić podłączenie się do sieci kanalizacyjnej. Urbanista daje wolną rękę: podłączenie się do sieci, zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie. Podłoże jest najczęściej terenem gliniastym, wprowadzenie do planu przydomowych oczyszczalni uważam za duży błąd. Zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie wymagają dodatkowo odpowiedniego obszaru/terenu w celu zachowania odpowiednich odległości od ujęć wody oraz od granic działki. Urbanista teren zagaścił bardzo intensywnie poprzez zabudowę. Ze względu na to, że w tym obszarze wybudowano sieć kanalizacyjną zasadnym jest by narzucić wspomniane warunki podłączenia się do niej. Uwaga nr 3: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej zwiększyć do minimum 30%. Obecnie urbanista w projekcie planu określił 15%. Jednocześnie piszę, że jak największą ilość wody zagospodarować na działce. Przy 15% działki niewielka ilość zostanie zagospodarowana. Ostatnie opady w miesiącu październiku pokazały, że jest to bardzo ważny czynnik. Deweloper z ulicy Graftowej skierował strumień wody w kierunku ulicy Rubinowej gdzie w miejscu poprzecznego przepływu przez ul. Rubinową doszło do jej uszkodzenia. Wcześniejsze opady zmusiły do interwencji strażaków. Tak właśnie mała powierzchnia biologicznie czynna (duże utwardzenie gruntów— bruk) spowoduje, że duże ilości wody będą kierowane na ul. Rubinową i przylegające do niej pole oznaczone UC.1. Powstanie tam bardzo duża zlewnia, a w przyszłości spowoduje to problem dla Gminy. Urbanista ponownie w tym przypadku nie zapewnił interesu Gminy. Myślał krótkofalowo nie myśląc o problemach w przyszłości. Uwaga nr 4: Wnioskuje o zmniejszenie współczynnika maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej do 1,5. Obecnie urbanista wyznaczył go na poziomie 2,5. Uwaga nr 5: Wnioskuje o zmianę kąta dachów, określenie go na poziomie 25°-50°. Obecnie urbanista określił go na poziomie 12°-50°. Urbanista plan przyjmował widać jakby to był zupełnie nowy teren do zabudowy oddalony od istniejących już budynków o parę kilometrów. Nie nawiązał do obecnej zabudowy. Uwaga nr 6: Wnioskuje się o zmianę dotyczącą drogi KDL.1 ul. Rubinowe do granic fizycznie wykonanej. Obecnie została wykonana nawierzchnia, w której są umieszczone niezbędne media (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, gaz).			
8	2020-11-17	Osoba fizyczna	Nie wyrażamy zgody na budowę obiektów na działce o symbolu MNU.2 do wysokości 12,5 m jedynie na wysokość 9 m maksymalnie.	MNU.2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	niewzględniona
9	2020-11-16	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na projektowanie drogi KDD.3 po mojej działce nr 22/2 oznaczonej w planie zagospodarowania jako MNU.4 do nowo utworzonych terenów budowlanych i wybudowanych budynków na działkach nr 24/18, 24/17, 24/28, 24/27, 24/26, 24/25, 24/24, 24/23, 24/22, 24/21 zrealizowanych przez Dewelopera dla wyżej wymienionych działek jest zaprojektowana droga KDW.1. Wnosząc uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania sprzeciwiam się projektowaniu planowanej drogi KDD.3 na terenie mojej działki nr 22/2 gdyż jest możliwość przeprowadzenia drogi przez obszar KDW.2 i KDD.4. Wyznaczenie drogi KDD.3 poprzez moją działkę wiązałoby się z utrudnionymi możliwościami realizacji przyszłych inwestycji na terenie mojej działki nr 22/2 poprzez jej zawężenie.	KDD.3 (działka nr 22/2)	drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice	niewzględniona
10	2020-11-16	Osoba fizyczna	W związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice, nie zgadzamy się na projektowanie drogi KDD.3. Prowadzenie drogi bezpośrednio przy linii ogrodzenia naszej działki nr 24/18. Jako mieszkańcy mamy uwagi co do projektu. Wnoszujemy o przeprojektowanie i zarazem przesunięcie drogi KDD.3 wzdłuż linii działek nr 28/18 i 24/1 o około 4 m od linii ogrodzenia. Prosimy o zaprojektowanie pasa zieleni pomiędzy linią naszej działki a chodnikiem. Ma to za zadanie polepszenie warunków 11 mieszkalnych wszystkich domowników jak i bezpieczeństwem. Prosimy o rozpatrzenie wniosku w/w miejsca.	KDD.3 (działka nr 24/18)	drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice	niewzględniona
12	2020-11-16	Osoba fizyczna	Jako właściciel działki nr 24/1 nie wyrażam zgody na projektowanie i przeprowadzenie drogi KDD.3 bezpośrednio przy linii ogrodzenia działki nr 24/1 i projektowanemu zwężeniu naszej działki na tzw. trójkąt widoczności z zjazdu drogi KDD. 3 na KDL.1 co wiązałoby się to z odebraniem narożnika działki nr 24/1 na co stanowczo nie wyrażamy zgodę. Równocześnie nadmieniam, że realizując swoją budowę domu dostosowałem się do projektu	KDD.3 (działka nr 24/1)	drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice	niewzględniona (wójt uwzględnił uwagę w zakresie poszerzenia drogi KDD.3 –

			zagospodarowania działki oraz wyznaczonych mi przez Wójta Gminy Głogów warunkach zabudowy (Decyzja nr 33/2004 z dnia 30.11.2004 r.). Taki przebieg drogi KDD.3 spowodowałby uciążliwość ze zwiększonym natężeniem ruchu przy domu. Jako właściciele działki 24/1 wnioskujemy o przesunięcie drogi KDD.3 o 4 m wzdłuż ogrodzenia działki nr 24/1 i 24/18 i zaprojektowaniu tzw. pasa zieleni. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie prośby.			odstąpiono od wprowadzenia trójkąta widoczności i poszerzenia drogi kosztem działki nr 24/1)
--	--	--	---	--	--	--

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXIII/260/2021
Rady Gminy Głogów
z dnia 10 marca 2021 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIII/260/2021

Rady Gminy Głogów

z dnia 10 marca 2021 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu