



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 września 2019 r.

Poz. 5350

UCHWAŁA NR XIII/95/2019 RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 30 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów – część I

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. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Głogów nr V/32/2015 z dnia 26 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów – część I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice opracowania planu miejscowego oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym jego załącznik nr 1.

3. Załącznikami do miejscowego planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **rysunek planu miejscowego** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
 - a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
 - c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;
- 3) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolno stojących, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 5) **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;
- 6) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 7) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe, gdzie połacie zbiegające się w jednej kalenicy mają jednakowe nachylenia;
- 8) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 9) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 10) **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) 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 dróg wewnętrznych 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 z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 20,0 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.

§ 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 symbolami: 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) w granicach opracowania planu miejscowego 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. 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:
 - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie **zewidencjonowane stanowiska archeologiczne**,
 - b) obowiązują przepisy odrębne;
 - c) ustala się zakaz nasadzania nowych drzew w miejscach, w których nie wykonano wcześniej robót ziemnych;
- 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, Serby, ul. Główna 84,
 - 2 – budynek mieszkalny, Serby, ul. Główna 92A,
 - b) obowiązują przepisy odrębne,
 - c) budynki, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną w miejscowym planie poprzez ustalenia:
 - w przypadku przebudowy należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynku, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,
 - w przypadku przebudowy lub remontu należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,
 - w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów należy je zharmonizować z istniejącym rytmem otworów,
 - dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
 - zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding, płyty warstwowe,

- zakazuje się umieszczania na wyeksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków, jak: klimatyzatory, anteny satelitarne,
- zakazuje się stosowania ociepleń zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych i ceglanych cokołów,
- ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka, czerwona, matowa;

3) wyznacza się **granice historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie**, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) zakazuje się prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
- b) zakazuje się stosowania kolumn i filarów o przekroju koła,
- c) ustala się zachowanie historycznego układu dróg wraz z rodzajem nawierzchni,
- d) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
- e) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
- f) geometria dachów dla nowej zabudowy:
 - ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie 40° do 45°,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- g) ustala się pokrycie dachów dla nowej zabudowy: dachówka karpiówka lub materiały imitujące dachówkę;
- h) ustala się kolorystykę dachów dla nowej zabudowy: matowa czerwień;
- i) wykończenie elewacji dla nowej zabudowy:
 - ustala się materiały wykończeniowe: tynk, cegła klinkierowa,
 - zakazuje się materiałów wykończeniowych: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding, tynk mozaikowy, kamień, sztuczny kamień, drewno,
- j) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych,
- k) zakaz lokalizacji masztów i wież,
- 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) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

- a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD,
- b) ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami CP;

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 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 5,0 m.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Serby”;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1 podlega ochronie na podstawie 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 wolno stojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWU, U i UKS: 1000 m²,
 - c) na pozostałych terenach: 1 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWU, U i UKS: 18 m,
 - c) na pozostałych terenach: 1 m;
- 4) wymiary działek drogowych dla niewydzielonych w planie miejscowym dróg wewnętrznych:
 - a) minimalna szerokość – 4,5 m,
 - b) minimalna wielkość placu zawrotnego na drogach nie przelotowych: 18 x 18 m.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
 - c) ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem CP;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **(12)KDD.1 do (12)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice**, dla której 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) **(10)KDD.1 do (10)KDD.7 – 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;
- 3) **(8)KDD.1 do (8)KDD.5 – 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 8,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **(6)KDD.1 do (6)KDD.2 – 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 6,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 5) **(6)KDW.1 do (6)KDW.2 – drogi wewnętrzne**, 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 6,0 m,
 - c) parametry jak dla dróg pożarowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i chodników,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych,
 - g) dopuszcza się lokalizację zieleni.
3. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-rowerowych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **CP.1 do CP.3**, dla których ustala się:
- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) ścieżki rowerowe,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty liniowe,
 - d) sieci uzbrojenia terenu,
 - e) urządzenia budowlane;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 3,0 m;
 - 3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz ścieżek rowerowych.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 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) 3% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna,
 - b) 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe,
5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:
 - 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolno stojących, jedno lub wielostanowiskowych;
 - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
7. 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.

§ 11. 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 opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych 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) w granicy strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Serby” obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 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, ciągów pieszo-rowerowych 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 przesyłu ciepła;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.1** do **MN.10** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

- d) zieleni urządzona – przez co rozumie się zieleni w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleni przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne układy zabudowy:
- wolno stojąca,
 - bliźniacza,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,5 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i budowli: 6,0 m,
- c) 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 w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
- b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) 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;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1, w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU.1 do MNU.10 – 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, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku, 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 wolno stojące,
- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

- 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:
- wolno stojąca,
 - bliźniacza,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,5 m.
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe oraz budowli: 6,0 m.
- c) 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 w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
- b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1, w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MWU.1 do MWU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności i zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – przez co rozumie się wolno stojące wielorodzinne budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe lub zespoły 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku usługowego, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub nieuciążliwej działalności usługowej,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,

- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
 - 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) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,85;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków i budowli: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 40° do 45°,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków: dachówka karpiówka lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów – matowa czerwień,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 7) w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 3.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **U.1** do **U.2** – **tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej oraz drobnej aktywności gospodarczej,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
 - e) dopuszcza się mieszkanie funkcyjne powiązane z prowadzoną działalnością usługową;
- 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: 2,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

- d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 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 w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
- a) blacha trapezowa,
 - b) blacha falista,
 - c) okładziny imitujące deskowania typu „sidding”;
- 6) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - b) elewacji budynków – nie ustala się.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UKS – tereny usług kultu religijnego** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) usługi kultu religijnego – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowaniem religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
 - d) zieleni urządzona – przez co rozumie się zieleni 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: 15%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów dla budynków o funkcji sakralnej,
 - c) geometria dachów dla budynków o funkcjach innych niż sakralne:
 - ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45° ,
- w istniejącej zabudowie o geometrii odmiennej od tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna;

5) materiały wykończenia elewacji inne niż:

- a) blacha trapezowa,
- b) blacha falista,
- c) okładziny imitujące deskowania typu „sidding”,
- d) kamień, sztuczny kamień, tynk mozaikowy, drewno, nieotynkowane bale drewniane;

6) kolorystykę:

- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie,
- b) elewacji budynków – nie ustala się;

7) w granicach historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie, obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **ZL** – **tereny lasów** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

- a) lasy,
- b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- c) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.3** – **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) komunikacja – przez co rozumie się drogi wewnętrzne przeznaczone do obsługi terenu oraz przecięcia terenu przez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi transportu rolnego, ciągi piesze i rowerowe nieprzeznaczone do obsługi terenu,
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KP – tereny parkingów** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
- b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz wznoszenia nowych budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 10%.
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITk – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) budowie infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
- c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz wznoszenia nowych budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 0,001%.
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1 do ITe.2 – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) budowie infrastruktury technicznej,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, ciągi piesze i zespoły parkingowe,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 0,001%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 20,0 m,

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. 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 w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MWU, U, UKS**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
P. Cypryjański

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów - część I



LEGENDA
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicę opracowania planu miejscowego
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usługowej
- MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- UKS tereny usług kultury religijnej
- ZL tereny lasów
- WS tereny wód śródlądowych
- ITk tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną
- ITk tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
- KDD tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej
- CP tereny ciągów pieszo-rowerowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KP tereny parkingów

SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granicę strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Serby"
- zawidencjonowane stanowiska archeologiczne
- obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granicę historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓW

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów - część I

załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XIII/95/2019 Rady Gminy w Głogowie z dnia 30 sierpnia 2019 r.

SKALA 1:1000

10 0 10 25 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/95/2019

Rady Gminy Głogów

z dnia 30 sierpnia 2019 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Głogów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Serby gmina Głogów – część I, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/95/2019

Rady Gminy Głogów

z dnia 30 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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.