UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Śródmieścia w Głogowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie nr XXXVI/365/17 z dnia 13 czerwca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa przyjętego uchwałą nr XXXIV/327/17 z dnia 30 marca 2017 r. przez Radę Miejską w Głogowie, uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie.

1. Zmiana planu, o której mowa w pkt 1 zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku zmiany planu.
2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
3. załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu – w skali 1:500;
4. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. 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 zmiany planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1. granica obszaru objętego zmianą planu;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. symbole określające przeznaczenie terenu.
   1. Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
   2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w zmianie planu nie określa się:
5. zasad kształtowania krajobrazu;
6. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. 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;
8. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.

Następujące określenia w zmianie planu oznaczają:

1. rysunek zmiany planu – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2. teren – obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
3. kategoria przeznaczenia terenu – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
4. przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
5. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku zmiany planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m i niezachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7,0 m od jej nawierzchni;
6. powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym 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. działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana;
8. 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;
9. dachy płaskie – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci do 12º;
10. powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia rozumiana zgodnie z definicją terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych.

§ 3.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
2. maksymalną wysokość dla budowli – 30,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
3. maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2. ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenie podlegającym ochronie akustycznej wymienionym w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
3. na całym obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:

1. oznaczony na rysunku zmiany planu obszar pasa krajobrazowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Głogowa, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2642/2178;
2. wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;
3. wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

2. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicami opracowania planu miejscowego, dla której:

1. podczas prowadzenia robót ziemnych istnieje wysokie prawdopodobieństwo odkrycia przedmiotów podlegających ochronie prawnej takich jak: nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiekolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badan archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą;
2. ustala się nasadzanie nowych drzew w pierwszej kolejności w miejscach, w których wykonywano już roboty ziemne.

§ 6.

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

1. dla udokumentowanego złoża rudy miedzi „Głogów” nr 6437 obowiązują przepisy odrębne;
2. dla obszaru pasa krajobrazowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Głogowa, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2642/2178 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 7.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 10°;
2. minimalne powierzchnie działek:
   1. na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MW/U: 1000 m2,
   2. na pozostałych terenach: 1 m2;
3. minimalne szerokości frontów działek:
4. na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MW/U: 20,0 m,
5. na pozostałych terenach: 1,0 m.

§ 8.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem UP.

§ 9.

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

1. powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym zmianą planu miejscowego;
2. dla obsługi obszaru objętego zmianą planu i wchodzących w jego skład terenów nie wyznacza się nowych terenów;
3. ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, jeżeli ich powierzchnia użytkowa nie przekracza 100 m2 i 1 miejsce na każde 75 m2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 100m2.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić:

1. w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych;
2. w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

5. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie zmiany planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 2 gdyby ich realizacja skutkowała przekroczeniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu lub była sprzeczna z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1. możliwość przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym zmianą planu, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
3. lokalizację obiektów liniowych w postaci doziemnej;
4. lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej;
5. powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
6. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
7. w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
8. w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
9. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
10. odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym dróg, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. c,
11. w przypadku braku możliwości korzystania z sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, lub urządzeń rozsączających, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
12. dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niepochodzących z powierzchni zanieczyszczonych systemem kanalizacji ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
13. zakazuje się odprowadzanie wód opadowych na tereny, przylegające do terenów, znajdujące się poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
14. dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej;
15. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
16. rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia,
17. zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
18. dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
19. dopuszcza się przebudowę i budowę nowych sieci wyłącznie doziemnych;
20. w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się na całym obszarze objętym zmianą planu lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:
21. innych niż urządzenia wykorzystujące energię wiatru,
22. o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
23. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
24. dopuszcza się przebudowę i remonty gazowej sieci dystrybucyjnej,
25. dopuszcza się budowę gazowej sieci dystrybucyjnej;
26. w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
27. zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
28. dopuszcza się rozbudowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
29. zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
30. w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW/U ustala się:

1. kategorie przeznaczenia terenu:
2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające nie mniej niż 3 lokale mieszkalne, w których na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych dopuszcza się lokale przeznaczone do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej,
3. usługi ogólne – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności takiej jak: handel detaliczny, gastronomia, działalność biurowa, działalność projektowa, poczta i telekomunikacja, salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety weterynaryjne, rekreacja i sport, kultura, obsługa turystyki i hotelarstwo, rozrywka oraz inne podobne nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
4. komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
5. zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową,
6. obiekty małej architektury,
7. urządzenia budowlane;
8. dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
9. parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
10. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
11. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 5,5,
12. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
13. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,9,
14. maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:

- zawierających funkcję mieszkalną: 25,0 m,

- usługowych wolnostojących: 6,0 m,

1. geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 35° - 45° lub płaskie,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 00 do 450,

1. pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
2. kolorystyka dachów budynków o dachach innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
3. materiały wykończeniowe elewacji: tynki mineralne, szkło, cegła, drewno oraz kompozyty imitujące drewno inne niż okładziny typu sidding.

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UP ustala się:

1. kategorie przeznaczenia terenu:
2. budowle związane z prowadzeniem działalności z zakresu usług publicznych,
3. komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
4. zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów,
5. obiekty małej architektury,
6. urządzenia budowlane;
7. parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
8. ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,
9. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

1. Koliński