

**UCHWAŁA Nr XVI/85/11
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 13 września 2011 r.**

**W sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Osiedla Złota Podkova oraz uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe przy ul. Henryka
Głogowskiego w Głogowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIII/441/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 26 października 2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Złota Podkova oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe przy ul. Henryka Głogowskiego w Głogowie, po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Złota Podkova oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe przy ul. Henryka Głogowskiego w Głogowie, zwane dalej planem, obejmuje:

1) w zakresie dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych obszar w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,

2) w celu odstąpienia od zakazów lokalizacji masztów i urządzeń telefonii komórkowej w:

a) § 2 ust. 3 pkt 3 i § 7 ust. 5 Uchwały Nr IV/27/2002 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 18, poz. 506, z dnia 28 lutego 2003r.),

b) § 2 pkt 1 i 2 oraz § 8 ust. 9 pkt 3 Uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr V/38/2007 z dnia 27 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 117, poz. 1546 z dnia 17 maja 2007r.),

c) § 2 pkt 1 i § 8 ust. 9 pkt 3 Uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Nr XIX/177/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 224, poz. 2519 z dnia 25 sierpnia 2008r.).

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych niebezpieczeństwem powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami,

2) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

3) powierzchnia całkowita zabudowy - suma wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, w tym poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad,

4) przepisy szczególne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5) przeznaczenie terenu lub obiektu - kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,

6) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować (przeważać) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu, dopuszcza się realizowanie poszczególnych przeznaczeń osobno lub łącznie,

7) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,

8) teren - część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,

9) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suterren,

10) wysokość zabudowy - rozumie się przez to wysokość budynku wyrażoną w metrach, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi kalenicy (w przypadku dachów skośnych) lub górnego poziomu połaci dachu (w przypadku stropodachów płaskich),

11) infrastruktura techniczna - rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,

12) aktywność gospodarcza - rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, działalność usługowo-produkcyjna i produkcyjna, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej itp., wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

13) usługi - jest to działalność taka jak: administracja, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, służba zdrowia, oświata, turystyka, wypoczynek,

14) stacja paliw - rozumie się przez to detaliczną sprzedaż paliwa, z dopuszczeniem handlu detalicznego i małej gastronomii,

15) obsługa komunikacji - obsługa i naprawa pojazdów, baza transportowa, zajezdnia, salony sprzedaży, serwis samochodowy,

16) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - rozumie się przez to obiekty z zakresu handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w tym galerie handlowo - usługowo - rozrywkowe, w ramach których dopuszcza się funkcje rozrywkowe (kino itp.), funkcje rekreacyjne (fitness itp.), gastronomię oraz inne funkcje towarzyszące galerii, w tym infrastrukturę techniczną (wraz ze stacją transformatorową), parkingi i garaże (w tym podziemne i wielopoziomowe),

17) mieszkania funkcyjne - należy przez to rozumieć, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się mieszkania uzupełniające przeznaczenie podstawowe,

18) akcent architektoniczny - obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną, przy zachowaniu wysokości obiektu, określonej w planie.

§3.

Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§4.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§5.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§7.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) zabudowa usługowa - **U**,
- 2) aktywność gospodarcza - **AG**,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - **UC**,
- 4) ulice publiczne - **KD**.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

§8.

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,
- 2) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych i parkingów.

§9.

Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska zabudowy, z wyjątkiem zapleczy placów budowy.

§10.

Na terenie objętym planem lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy.

Rozdział 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

§11.

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - ONO 302 Pradolina Barycz-Głogów (W),
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska przez wprowadzaną działalność,
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 5) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 6) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi, w tym dla terenów zabudowy usługowej U z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych (jako terenów mieszkaniowo usługowych).

Rozdział 4. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§12.

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje:

- 1) stanowiska archeologiczne:
 - a) 12/109/68-20 - ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada z okresu średniowiecza,
 - b) 7/82/68-20 - ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, osada z XIII - XIV wieku,
- 2) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

Rozdział 5.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§13.

1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w §1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,
- 3) przewidzieć należy budowę sieci wodociągowej o odpowiedniej wydajności, przeznaczonej do gaszenia pożarów.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych układem kanalizacji ogólnospławnej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) nie zanieczyszczonych:

- systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,

- retencjonowanie lub rozsączenie na działce,

b) zanieczyszczonych - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,

c) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,

2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:

a) gazem,

b) energią elektryczną,

c) z sieci ciepłowniczej,

d) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii,

e) innych paliw, z zastrzeżeniem pkt.2),

2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

4) przebudowa przewodów ciepłowniczych kolidujących z zabudową wyznaczoną planem na warunkach określonych przez właściciela sieci.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, oraz stacji transformatorowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) budowa nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

4) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,

5) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

6) na obszarze objętym planem znajduje się linia elektroenergetyczna 110kV wraz z obszarem oddziaływania, w którym może występować przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego zgodnie z przepisami szczególnymi, ustala się pas ochronny wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów o wymiarach nie mniejszych niż 15m.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej,

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej,

3) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych.

10. Na obszarze objętym planem znajdują się trzy rurociągi stalowe o średnicy: jeden Ø700 i dwa Ø800 mm, wody przemysłowej KGHM Polska Miedź S.A., które służą do odprowadzenia nadmiaru wody kopalniano-technologicznej do rzeki Odry. Ustanawia się granice kanału technologicznego nad rurociągami, wolnego od wszelkiego rodzaju zabudowy i nasadzeń drzew, z zapewnieniem dostępu dla sprzętu budowlanego w celu obsługi bieżącej urządzeń i realizacji niezbędnych prac remontowych, wyznaczonego liniami w odległości po 5,0m, licząc od zewnętrznych krawędzi skrajnych rurociągów. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejącej infrastruktury a w miejscach kolizji z ulicami należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenia rurociągów. Powierzchnia terenu w obszarze kanału technologicznego powinna być wykonana z materiałów łatwo demontowalnych lub przeznaczona pod zieleń.

§14.

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ ulic publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego,

- 2) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
- 3) lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, w przypadku braku miejsca dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lub na innych sąsiadujących terenach publicznych, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla terenów (Dział II),
- 4) na terenie zabudowy usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- 5) na terenie aktywności gospodarczej - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na 5 stanowisk pracy,
- 6) na terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - minimum 1 miejsce postojowe na każde 70m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych w zakresie dróg pożarowych.

§15.

1. W Uchwale Nr IV/27/2002 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 grudnia 2002r. uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla "Złota Podkowa" w Głogowie:

1) § 2 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
" 3) ustalenia rysunku planu, w zakresie:

- linii rozgraniczających,
- linii zabudowy (nie dotyczą obiektów i urządzeń łączności publicznej),
- dominujących funkcji terenu,
- przebiegów projektowanych głównych sieci uzbrojenia terenu".

2) § 7 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie: "Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem."

2. W Uchwale Nr V/38/2007 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 27 marca 2007r uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Złota Podkowa w Głogowie:

1) § 2 pkt 1 otrzymuje następujące brzmienie: "nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów,

schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej",

2) § 2 pkt 2 otrzymuje następujące brzmienie: "obowiązująca linia zabudowy - linia, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku - nie dotyczy obiektów i urządzeń łączności publicznej",

3) § 8 ust. 9 pkt 3 otrzymuje następujące brzmienie: "dopuszcza się budowę wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz innych obiektów i urządzeń łączności publicznej".

3. W Uchwale Nr XIX/177/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 24 czerwca 2008r uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla "Złota Podkowa" w Głogowie:

1) § 2 pkt 1 otrzymuje następujące brzmienie: "nieprzekraczalna linia zabudowy - maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej",

2) § 8 ust. 9 pkt 3 otrzymuje następujące brzmienie: "dopuszcza się budowę wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz innych obiektów i urządzeń łączności publicznej".

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§16.

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,

2) powierzchnia działki:

a) dla terenu **24.1.U** nie może być mniejsza niż 1000m²,

b) dla terenu **27.1.U** nie może być mniejsza niż 500m²,

c) dla terenu **31.1.U/AG**:

- dla aktywności gospodarczej lub zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 5000m²,

- dla stacji paliw nie może być mniejsza niż 500m²,

d) dla terenu **33.2.U/AG** nie może być mniejsza niż 3000m²,

e) dla terenu **1.UC/AG**:

- dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² nie może być mniejsza niż 10000m²,

- dla aktywności gospodarczej lub zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 3000m²,

- dla stacji paliw nie może być mniejsza niż 500m²,

f) dla pozostałych terenów minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10m²,

3) dla terenów **24.1.U**, **27.1.U**, **31.1.U/AG**, **33.2.U/AG** i **1.UC/AG** szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m, dla pozostałych terenów szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1m,

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60⁰.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej.

§17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.1.U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi,

2) uzupełniające:

a) mieszkania funkcyjne,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna,

d) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz określona jak na rysunku planu,

2) ilość kondygnacji nadziemnych dwie,

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m,

4) dachy płaskie,

5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystka,

6) realizacja inwestycji - zabudowy według jednorodnego projektu dla całego terenu, w celu zachowania ładu przestrzennego,

7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z blach falistych,

8) dopuszcza się maksymalnie jedno mieszkanie funkcyjne towarzyszące zabudowie usługowej i tylko na drugiej kondygnacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy minimalna 0,3 maksymalna 1,5,

2) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,

3) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich,

4) powierzchnia biologicznie czynna min 15% powierzchni terenu,

5) należy zapewnić dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na posesji, w przypadku realizacji w zabudowie usługowej mieszkania funkcyjnego,

6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,

7) dopuszcza się włączenie części terenu, o którym mowa w ust. 1 (w granicach działki nr 438/7) do przyległego terenu 23.1.C (poza granicami planu) z ustalonymi dla niego warunkami zabudowy.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu 54.1.KD-D.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27.1.U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi,

2) uzupełniające:

a) mieszkania funkcyjne,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna,

d) parkingi, miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,

2) ilość kondygnacji nadziemnych minimum jedna, maksimum dwie, w tym poddasze użytkowe,

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10,50m,

4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, usytuowany główną kalenicą wzdłuż ul. Rzemieślniczej,

5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystka,

6) zakaz stosowania:

a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,

b) dachów asymetrycznych,

c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

d) okładzin elewacyjnych z blach falistych,

7) dopuszcza się jedno mieszkanie funkcyjne, przy czym należy zwrócić szczególną uwagę na wpływ sąsiedztwa GPZ "Żarków".

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywności zabudowy minimalna 0,3 maksymalna 1,6,

2) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,

3) powierzchnia biologicznie czynna min 5% powierzchni terenu,

4) należy zapewnić dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na posesji, w przypadku realizacji w zabudowie usługowej mieszkania funkcyjnego.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje obsługa z terenu ul. Rzemieślniczej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej / terenów aktywności gospodarczej.

§19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29.2.U/AG** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa - usługi,
- b) aktywność gospodarcza,

2) uzupełniające:

- a) mieszkania funkcyjne,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi, garaże,
- e) zieleń izolacyjna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona, jak na rysunku planu, linia zabudowy wzdłuż trasy rurociągów KGHM dotyczy również części podziemnych obiektów budowlanych i wszelkiego rodzaju występów w części nadziemnej,

2) dopuszcza się mieszkanie funkcyjne towarzyszące działalności usługowej,

3) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu nie może przekraczać 12,0m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) dopuszcza się składy, magazyny i place manewrowe,

2) dopuszcza się wydzielenie pasa infrastruktury technicznej dla rurociągów KGHM o szerokości po 5,0m, licząc od zewnętrznych krawędzi skrajnych rurociągów,

3) powierzchnia biologicznie czynna min 5% powierzchni terenu,

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,

5) należy zapewnić dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na posesji, w przypadku realizacji w zabudowie usługowej mieszkania funkcyjnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31.1.U/AG** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa - usługi,
- b) aktywność gospodarcza,
- c) obsługa komunikacji,

2) uzupełniające:

- a) stacja paliw,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi, garaże,
- e) zieleń izolacyjna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu nie może przekraczać 12,0m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje, nie dotyczy to elementów technologicznych, jak kominy, wieże, silosy itp.,
- 3) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z blach falistych i płyt warstwowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy minimalna 0,3 maksymalna 1,8,

- 2) dopuszcza się składy, magazyny i place manewrowe,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 5% powierzchni terenu,
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.2.U/AG** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa - usługi,
- b) aktywność gospodarcza,

2) uzupełniające:

- a) mieszkania funkcyjne,
- b) obsługa komunikacji,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) parkingi, garaże,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona, jak na rysunku planu, linia zabudowy od linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje na czas jej istnienia, linia zabudowy wzdłuż trasy rurociągów KGHM dotyczy również części podziemnych obiektów budowlanych i wszelkiego rodzaju występów w części nadziemnej,

2) dopuszcza się mieszkanie funkcyjne towarzyszące działalności usługowej, przy czym należy zwrócić szczególną uwagę na wpływ sąsiedztwa linii elektroenergetycznej 110kV,

3) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu nie może przekraczać 12,0m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje,

4) elewacjom od strony ul. Henryka Głogowskiego należy nadać charakter ekspozycyjny o wysokich walorach architektonicznych, zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z blach falistych i płyt warstwowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy minimalna 0,3 maksymalna 1,6,

2) dopuszcza się składy, magazyny i place manewrowe,

3) dopuszcza się wydzielenie pasa infrastruktury technicznej dla rurociągów KGHM o szerokości po 5,0m, licząc od zewnętrznych krawędzi skrajnych rurociągów,

4) powierzchnia biologicznie czynna min 5% powierzchni terenu,

5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

6) należy zapewnić dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na posesji, w przypadku realizacji w zabudowie usługowej mieszkania funkcyjnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenu przeznaczanego pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² / terenu aktywności gospodarczej.

§22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UC/AG** ustala się przeznaczenie (alternatywne lub łączne):

1) podstawowe:

a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

b) aktywność gospodarcza,

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa i usługi,

b) stacja paliw,

c) infrastruktura techniczna,

d) parkingi i garaże (w tym podziemne i wielopoziomowe),

e) drogi wewnętrzne i place manewrowe,

f) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona, jak na rysunku planu,

2) maksymalna wysokość nowo projektowanej zabudowy - budynków nie może być większa niż 16,0m, nie dotyczy to elementów technologicznych, jak kominy, wieże, silosy itp. oraz elementów reklamowych,

3) elewacjom od strony ul. Henryka Głogowskiego należy nadać charakter ekspozycyjny o wysokich walorach architektonicznych,

4) zlokalizowanie akcentu architektonicznego od strony ul. Henryka Głogowskiego,

5) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² dopuszcza się lokalizację parkingu wewnętrznego w budynku oraz otwartego parkingu na dachu budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

1) intensywność zabudowy minimalna 0,3 maksymalna 2,5 - nie dotyczy stacji paliw,

2) obowiązek całościowego zagospodarowania terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej z oświetleniem, ciągami pieszymi i małą architekturą, z uwzględnieniem związków funkcjonalno - przestrzennych z terenami sąsiednimi,

3) posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych; w przypadku elementów przeznaczonych dla komunikacji samochodowej dopuszcza się zastosowanie nawierzchni asfaltowych,

4) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w ramach parkingu ogólnodostępnego, jezdnie dróg wewnętrznych i chodniki wraz z zielenią i oświetleniem,

5) urządzenie zieleni na pozostałych terenach w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,

6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,

7) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu obowiązują obsługa komunikacyjna z ul. Henryka Głogowskiego poprzez teren 31.2.KD-D a następnie poprzez drogi wewnętrzne wykonane na terenie 1.UC/AG.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 10. **Ustalenia dla terenów ulic publicznych.**

§23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31.2.KD-D** ustala się przeznaczenie: ulica publiczna - klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 25m oraz jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji do 2,0m,

2) szerokość jezdni min. 7,0m, dostosować do rzeczywistych potrzeb,

3) oświetlenie, chodnik, ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych, postoju taksówek i przystanku komunikacji publicznej,

5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **54.1.KD-D** ustala się przeznaczenie: ulica publiczna - klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m oraz jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji do 1,0m,

2) szerokość jezdni min. 7,0m,

3) oświetlenie, chodnik, ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej, miejsca parkingowe, postój taksówek, przystanek komunikacji publicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§26.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Koliński

Opublikowano w DZ. URZ. WOJ. 2011.234.4048 w dniu 17.11.2011r.