Uchwała Nr ...../17
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia ..... 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz uchwały Nr XXI/180/16 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/390/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 25 maja 2010 r.), o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, wykusze, które mogą być wysunięte poza tę linię, ponad pierwszą kondygnacją nadziemną, na odległość nie większą niż 1,0 m;
3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;

4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku lub do najwyżej położonej kalenicy dachu oraz wysokość innego obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu w miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu lub punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 3.

Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są określone w planie:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) budynek objęty ochroną konserwatorską;
5) symbol identyfikujący teren.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się:
1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.
4. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi Głogów.

§ 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
2) minimalna powierzchnia działek: 500 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzieleń dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MU, 1KDD.

§ 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:
   a) systemy komunikacji, w tym dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe,
   b) systemy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, cieplne i telekomunikacyjne,
   c) wykonywanie robót budowlanych związanych z systemami, o których mowa w lit. a i b;
2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych;
3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
   a) układ komunikacyjny: z przyległych dróg,
   b) sieci infrastruktury technicznej: przez przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; dla celów gospodarczych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej*;*
6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niepochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: do sieci kanalizacji deszczowej, a także powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników na wodę;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
8) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: ze źródeł ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, opartych na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
9) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej;
10) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obszar objęty planem położony jest:
   a) w strefie ochrony konserwatorskiej A (wpis do rejestru zabytków nr A/264/89),

b) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

2) przedmiot, zakres i formę ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej A, o której mowa w pkt 1 lit. a, określa wojewódzki konserwator zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 1 lit. a, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

4) określa się obiekty objęte ochroną konserwatorską, przedstawione na rysunku planu:

a) budynek,

b) brama i ogrodzenie;

5) przedmiotem ochrony budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, są historyczne cechy oraz elementy architektoniczne, w tym:

a) gabaryty,

b) geometria i pokrycie dachu,

c) wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,

d) kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,

e) detal architektoniczny;

6) dla budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, ustala się:

a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, o których mowa w pkt 5,

b) zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, pokrycia dachowe bitumiczne, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,

c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, mogących naruszyć historyczny wizerunek budynku,

d) zakaz ocieplenia ściany zewnętrznej,

e) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynku, z zastrzeżeniem lit. a, b, c, d;

7) dla obiektu, o którym mowa w pkt 4 lit. b, ustala się nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, w tym gabarytów, kolorystyki, detalu architektonicznego, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu;

8) ochronie podlega historyczny sposób zagospodarowania działki na terenie 1U.

§ 8.

Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 0,1%.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 9.

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren 1U:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki i lokale użytkowe o funkcjach: usług łączności, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii, usług rzemiosła (typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, fotograf), usług związanych z obsługą firm, usług związanych z działalnością twórczą i projektową oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową, w tym wnętrzowa stacja transformatorowa,
- dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
- funkcja mieszkalna może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków usługowych,
- lokale mieszkalne powinny być usytuowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,

b) intensywność zabudowy: minimalna 1,0, maksymalna 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- budynek położony we wschodniej części terenu 1U przy ul. Karola Miarki: jak w stanie istniejącym, z możliwością nadbudowy o nie więcej niż 1,5 m, maksymalnie nie więcej niż 8,0 m,
- inne obiekty budowlane: 3 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, 1 na każdych 10 użytkowników obiektów usług łączności, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, administracji, sportu i rekreacji, 1 na każdych 5 użytkowników obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, 1 na każde 50 m^2 powierzchni handlu, gastronomii, usług rzemiosła, usług związanych z obsługą firm, usług związanych z działalnością twórczą i projektową i nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu usługowego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

h) gabaryty obiektów:

- budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- pozostałe budynki: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

i) geometria dachu:

- budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- budynek położony we wschodniej części terenu 1U przy ul. Karola Miarki: czterospadowy, o kącie nachylenia jak w stanie istniejącym,

j) kolorystyka ścian zewnętrznych:

- budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- inne budynki: ceglasty lub w barwach pastelowych z przewagą kolorów jasnych;

2) teren 2U:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki i lokale użytkowe o funkcjach: administracji, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii, usług rzemiosła (typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, fotograf), usług związanych z obsługą firm, usług związanych z działalnością twórczą i projektową oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
- dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
- funkcja mieszkalna może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków usługowych,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,5, maksymalna 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna wysokość zabudowy budynku usługowego: 6,0 m lub dwie kondygnacje nadziemne,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki: 15 m i cztery kondygnacje nadziemne,
- inne obiekty budowlane: 3 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, 1 na każdych 10 użytkowników obiektów administracji, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, sportu i rekreacji, 1 na każdych 5 użytkowników obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, 1 na każde 50 m^2 powierzchni handlu, gastronomii, usług rzemiosła, usług związanych z obsługą firm, usług związanych z działalnością twórczą i projektową i nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu usługowego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

h) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

j) geometria dachu: stromy, o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° lub płaski,

k) kolorystyka ścian zewnętrznych: ceglasty lub w barwach pastelowych z przewagą kolorów jasnych;

3) teren 1MU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych, o których mowa w § 4 ust. 3 oraz systemów, o których mowa w § 6 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: nie określa się,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określa się,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie określa się,

g) linie zabudowy: nie określa się,

h) gabaryty obiektów: nie określa się,

i) geometria dachu: dowolny typ dachu,

j) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) teren 1KDD:

a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Koliński