Uchwała Nr ...../19
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia ..... 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz uchwały Nr LIII/531/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie i uchwały Nr II/13/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/531/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Głogowie, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.), o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 15°;
2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy, o głównych połaciach dachowych nachylonych pod kątem od 30 do 60°;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku;
4) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 3.

Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) symbol identyfikujący teren.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się:
   1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
   2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi „Głogów” RM 6437.
4. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża kopaliny, o którym mowa w ust. 3, określają przepisy odrębne.

§ 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: 5 m;
2) minimalna powierzchnia działek: 100 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.

§ 6.

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

1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
3) nie przewiduje się usytuowania nowych systemów infrastruktury technicznej wymagających wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
4) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
5) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
   a) układ komunikacyjny: z przyległych terenów,
   b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 na 1 lokal mieszkalny,
   b) obiekty handlu, usług i drobnej produkcji, gastronomii, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji: 1 na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa nie przekracza 100 m^2 i 1 na 75 m^2 powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 100 m^2 oraz 1 na 3 zatrudnionych w drobnej produkcji,

c) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w liczbie jak dla dróg publicznych,

d) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e,

e) dla budynków na terenie 1MW dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż 10 miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi 1KDD,

f) miejsca do parkowania są wymagane w przypadku budowy budynków i obiektów, o których mowa w lit. a-b lub zmiany sposobu ich użytkowania, w całości lub w części;

7) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

8) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

11) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;

12) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej;

13) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obszar objęty planem położony jest:

a) w pasie krajobrazowym zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Głogowa (wpis do rejestru zabytków nr A/2642/2178, decyzja z dnia 31 marca 1975 r.),

b) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

2) w pasie krajobrazowym zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Głogowa, o którym mowa w pkt 1 lit. a, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

§ 8.

Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 9.

Teren 1MW:

1) przeznaczenie:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, bary, restauracje, usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz inne lokale użytkowe przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 4,0;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 19 m;
6) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
7) geometria i pokrycie dachu: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym czerwonym;
8) kolorystyka ścian zewnętrznych: biały, beżowy, szary, ceglasty;
9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 10.

Teren 1U:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby kultury, nauki, oświaty, rozrywki, administracji oraz inne budynki i lokale użytkowe przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
6) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
7) geometria dachu: płaski;
8) kolorystyka ścian zewnętrznych: biały, beżowy, szary, ceglasty.

§ 11.

Teren 1KDZ:

1) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej (część pasa drogowego);

2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

Teren 1KDD:

1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obowiązuje zachowanie historycznej nawierzchni.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Leszek Drankiewicz