

**UCHWAŁA NR XLIX/496/18  
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE**

z dnia 24 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej  
dzielnicy przemysłowo-składowej 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 2017 r., poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXVI/366/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej 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) 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku;
- 2) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu stropodachu, najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku lub do najwyższej położonej kalenicy dachu oraz wysokość innego obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu w miejscu jego posadowienia do najwyższej 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) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) 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.

**§ 5. 1** 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: 50 m<sup>2</sup>;
- 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 wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 6. 2** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych 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 dróg,
  - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: do sieci kanalizacji deszczowej, a także powierzchniowo, do dołów chłonnych, zbiorników na wodę lub urządzeń rozsączających;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 11) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej;
- 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów.

§ 7. 1 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 terenu**

#### **§ 8. Teren 1U:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki i lokale użytkowe o funkcjach: kultury, nauki, rozrywki, administracji, łączności, bezpieczeństwa publicznego, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, 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 rzemiosła typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, fotograf), obsługi pojazdów (jak warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa nie przekracza 100 m<sup>2</sup> i 1 na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 100 m<sup>2</sup> oraz 1 na 3 zatrudnionych w drobnej produkcji, 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;
- 7) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu: dowolny typ dachu. 3

#### **§ 9. Teren 1UP:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, rozumianej jako budynki i lokale użytkowe o funkcjach: nauki, administracji, łączności, sportu i rekreacji, 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 rzemiosła typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, fotograf), obsługi pojazdów (jak warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów), obiekty produkcyjne, obiekty przemysłowe, składy i magazyny oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i funkcji produkcyjnej w tym samym budynku,

- c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki: 12 m,
  - b) inne obiekty budowlane: 20 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa nie przekracza 100 m<sup>2</sup> i 1 na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 100 m<sup>2</sup> oraz 1 na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, obiektach przemysłowych, składach i magazynach, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym i usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu usługowego, produkcyjnego, przemysłowego i magazynu;
- 7) linie zabudowy:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się usytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę działki nr 149/38 w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki, z uwzględnieniem określonych w planie linii zabudowy;
- 8) geometria dachu: dowolny typ dachu.

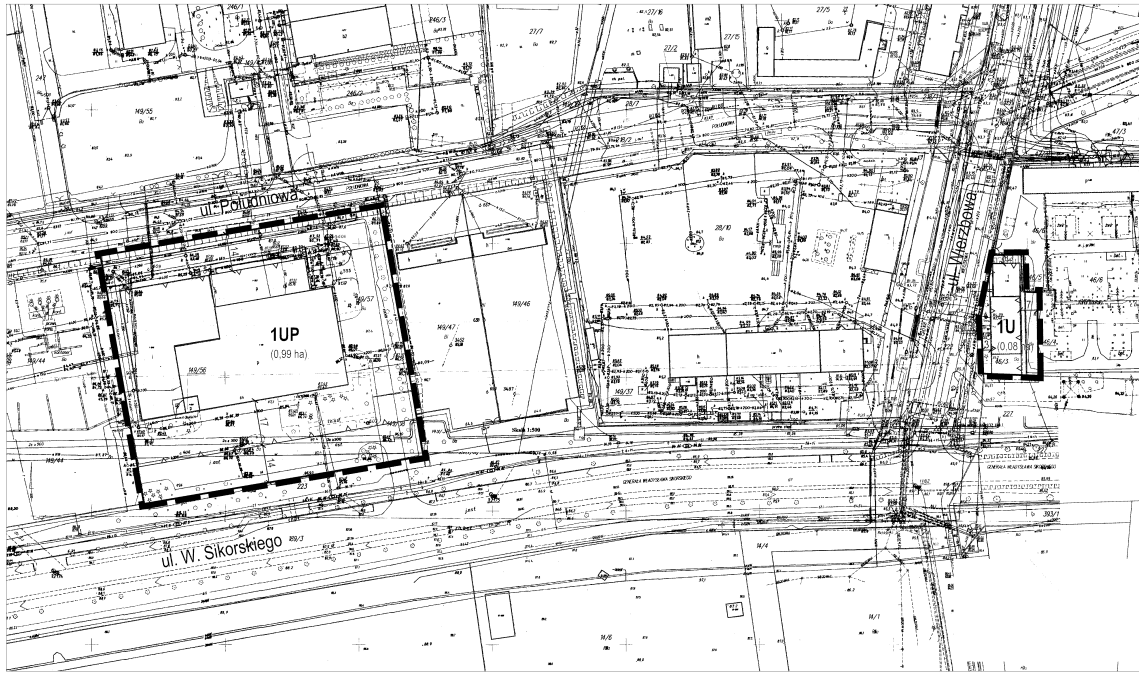
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 10.** 1Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

**§ 11.** 2Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

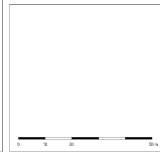
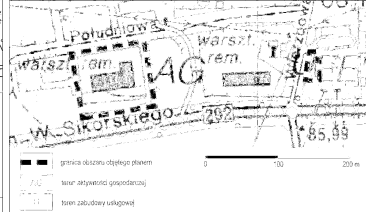
**Andrzej Koliński**



- Legenda**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasobkach zagospodarowania
  - ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
  - U teren zabudowy usługowej
  - 1UP teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

Obszar objęty planem przybieraj jest w granicach udokumentowanego zjazdu kolejowy - nudy rezerwy "okólna" RM 6437

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (dotyczy planu 1:1000/200/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 02 maja 2010 r.)



### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Głogowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

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.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXVI/366/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (Uchwała Nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.).

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązywał od 1998 r. plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XLVII/389/98 z dnia 24 marca 1998 r., zmieniony uchwałami Nr VII/55/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r. przez Radę Miejską w Głogowie i Nr XXVIII/242/2005 z dnia 19 kwietnia 2005 r.

Zmiana planu obejmuje tereny położone w Głogowie w obrębie 1 – Nadodrze, oznaczone w obowiązującym planie miejscowym symbolami 16 UR/P i 17EE.

Celem zmiany planu jest dostosowanie funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenów do potrzeb i możliwości inwestycyjnych obszaru, co pozwoli na lepsze ich wykorzystanie, w szczególności:

- zmianę linii zabudowy na terenie 1UP (w planie obowiązującym 16UR/P) umożliwiającą rozbudowę budynku produkcyjno-magazynowego,
- zmianę przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej (w planie obowiązującym 17EE) na teren zabudowy usługowej 1U.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono uwag.

### **1. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:**

- **zgodnie z art. 1 ust. 2:**
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz linii zabudowy



w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów oraz nakaz korzystania z sieci kanalizacyjnej; na obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenów w dzielnicy produkcyjno-składowej, dostosowanie centrum parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój terenów;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miejskim);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Projekt planu nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

## **2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2011-2014 (Uchwała Nr LXVII/439/14 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogowa).**

Projekt planu nie narusza 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.)

Obowiązujący na obszarze plan miejscowy, uchwalony w 1998 r., zgodnie z ww. analizą, jest wskazany do zmiany.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu nie spowoduje obciążeń finansowych dla miasta w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z odszkodowaniami, wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym zmianą planu miasto nie posiada gruntów, które zamierza sprzedać i które mogłyby stanowić dochód.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej dzielnicy przemysłowo-składowej w Głogowie uważa się za uzasadnione.