



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 września 2016 r.

Poz. 4057

UCHWAŁA NR XXIV/139/2016 RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 26 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Grodziec Mały gmina Głogów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/29/2015 Rady Gminy w Głogowie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Grodziec Mały gmina Głogów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów, uchwalonego przez Radę Gminy w Głogowie uchwałą nr VI/46/2007 z dnia 28 września 2007 r., Rada Gminy w Głogowie uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Grodziec Mały gmina Głogów, zwanej dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia 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 budowlami infrastruktury technicznej; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,

- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, służba zdrowia i opieka społeczna, usługi weterynaryjne, oświata, turystyka, rozrywka, rekreacja i wypoczynek.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) zabytkowy układ ruralistyczny wsi Grodziec Mały.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustaloną w planie linią zabudowy,
- 2) dla budowli ustala się maksymalna wysokość – 15 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się wbudowanie urządzeń technicznych w obiekty trwałe,
- 5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla złoża surowców mineralnych obowiązują przepisy odrębne,

- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 5) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 6) 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,
- 7) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym jak dla terenów mieszkaniowo usługowych,
- 8) teren objęty planem, znajduje się w całości na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- 9) nie wskazuje się:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ze względu na brak takich obszarów.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla nowej zabudowy w zabytkowym układzie ruralistycznym wsi Grodziec Mały, ustala się:
 - a) geometrię dachu – układ połączeń dachowych: dach dwuspadowy, o kacie nachylenia połączeń dachowych od 40° do 45° , dla wolno stojących wiat rekreacyjnych dopuszcza się dach o kacie nachylenia połączeń od 30° ,
 - b) pokrycie dachu: dachówką karpiówką ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnej czerwieni, matowa,
 - c) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa,
 - d) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding,
 - e) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła lub wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą,
 - f) stosowanie ogrodzeń ażurowych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych, stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń,
 - g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków,
 - h) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolno stojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,
- 2) ochrona zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki dla terenu 1.MN/U nie może być mniejsza niż 600 m^2 ,
- 2) szerokość frontu działki dla terenu 1.MN/U nie może być mniejsza niż 15 m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi dla terenu 1.MN/U nie może być mniejszy niż 40° .

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,
- 2) w granicach terenu 1.MN/U ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na 1 zatrudnionego,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - e) na terenie 1.MN/U dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
 - retencjonowanie lub rozsączenie na działce,
 - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,
 - c) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowaną lub obiekt wolno stojący na wydzielonej działce lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - d) ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych sieci ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) dla istniejącej linii napowietrznej 20kV, ustala się pas technologiczny o szerokości 10 m liczony od skrajnych przewodów wzdłuż tej sieci, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, ustalony powyższy pas nie jest równoznaczny z pasem określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenu

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b) zabudowa usługowa – usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) wiaty rekreacyjne, budynki gospodarcze,
 - d) miejsca parkingowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 18 m od linii rozgraniczającej tereny, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowy usługowej,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub zabudowie bliźniaczej w formie: wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
- 3) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 10 m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
- 4) dla budynków gospodarczych i wiat rekreacyjnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość – 6 m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
- 3) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,0,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%,
- 6) dopuszcza się boiska sportowe, boiska wielofunkcyjne, terenowe boiska sportowe, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 7) dopuszcza się place zabaw,
- 8) dopuszcza się lokalizację świetlicy wiejskiej – wiejskiego domu kultury.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

4. W przypadku realizacji świetlicy wiejskiej - wiejskiego domu kultury, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu 1.MN/U następującą wielkość stawki procentowej 0,5%.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogowa.

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

Przewodniczący Rady:
R. Jankowski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/139/2016
Rady Gminy Głogów z dnia 26 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Głogów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Grodziec Mały gmina Głogów, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/139/2016
Rady Gminy Głogów z dnia 26 sierpnia 2016 r.

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

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.