

**UCHWAŁA NR LIII/440/2010
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE**

z dnia 26 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów
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 XLIV/379/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 23 marca 2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie, po stwierdzeniu zgodności ze 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 Brzostów w Głogowie, zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;
- 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ze względu na brak takich obszarów;
- 7) terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 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 oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku;
- 3) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie;

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 8) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu;
- 9) 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);
- 10) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące;
- 11) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, służba zdrowia, oświata, turystyka, wypoczynek.

§ 3. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 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 5 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 i obowiązujące linie zabudowy,
- 5) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa „K” ochrony krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej – MN,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW,
- 3) zabudowa usługowa – U,
- 4) infrastruktura techniczna, gazownictwo – G.

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 lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takich jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, place postojowe, parkingi, garaże, śmietniki.

§ 9. Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska substandardowej zabudowy (z wyjątkiem zapleczy placów budowy), a istniejącą zabudowę o takim charakterze należy likwidować lub modernizować.

§ 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 obowiązują:

- 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, dla potrzeb technologicznych i rekultywacji składowisk odpadów oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- 6) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi.

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 ustala się ochronę zabytkowego układu urbanistycznego Brzostowa, wpisanego do rej. zab. decyzją nr 973/L z dnia 11.05.1992 r.. Dla zapewnienia właściwej ochrony wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują następujące wymogi:

- 1) strefa „A” ochrony konserwatorskiej – obejmuje tereny, na których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, w strefie tej:
 - a) zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
 - b) wprowadza się wymóg konserwacji zachowanych głównych elementów układu przestrzennego;
 - c) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji - szczytowego ustawienia domów, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - d) wymagane jest dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów wraz z eliminacją funkcji uciążliwych;
 - e) wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - f) wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
 - budowy nowych obiektów kubaturowych;
 - przebudowy, rozbudowy i remontów a także zmiany funkcji obiektów kubaturowych;
 - podziałów nieruchomości;
 - zmian nawierzchni oraz korekt przebiegów dróg;
 - wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zapewnienia badań archeologicznych pod nadzorem archeologa;
- 2) strefa „K” ochrony krajobrazu - obejmująca teren całego planu - są to tereny integralnie związane z zespołem zabytkowym, pełniące rolę otuliny dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, działania na tym terenie obejmują:
 - restaurację zabytkowych elementów urządzonego krajobrazu, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem;

- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych;
 - wymagane jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie nowych inwestycji;
 - nową zabudowę należy dostosować do gabarytów obiektów istniejących.
- 3) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli jest to niemożliwe Prezydenta Miasta.

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, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci;
- 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. 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:
 - a) nie zanieczyszczonych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
 - retencjonowanie lub rozsączanie 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, za zgodą właściciela sieci.
- 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 rozdzielczej 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;

3) dopuszcza się stację redukcyjno-pomiarową.

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) innymi 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 i 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) budowę 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, na warunkach określonych przez właściciela sieci, 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.

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) zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.

§ 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) zaleca się wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji 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 terenach sąsiednich po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

Rozdział 6.
Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się scalanie i podział działek.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 59.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren przeznaczony na powiększenie przyległej działki w zabudowie jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: zakaz wznoszenia budynków, dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: dla ogrodzenia od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

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%.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 82.1.MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi z udziałem nie przekraczającym 30% pow. całkowitej budynku;

b) miejsca postojowe i garaże;

c) zabudowa gospodarcza;

d) infrastruktura techniczna.

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

1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2);

2) dopuszcza się zlokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki inwestora, w tym na granicy działek;

3) formy zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza pod warunkiem jej realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym;

4) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, z możliwością realizacji w nim max dwóch lokali mieszkalnych;

5) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum dwie, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;

6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m;

7) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;

8) dopuszcza się realizację usług tylko w parterze budynku mieszkalnego;

9) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej;

10) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka;

11) 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) kolumn w elewacjach (kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony, ganki);

12) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

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

- 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 2) należy przeznaczyć co najmniej 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażu;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - minimum 2 miejsca postojowe na każdej działce.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów 5KL, 25KD.

5. Na terenach, o których 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 30,0%.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47.2.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) miejsca postojowe i garaże.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum dwie, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m;
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 300 do 450, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
- 5) wyeksponowanie zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego;
- 6) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystka;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz budynków gospodarczych.
- 9) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania, jako funkcji uzupełniającej;

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

- 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu;
- 3) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych;
- 4) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich;
- 5) należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na posesji.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 9KL (ul. Ogrodowa).

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 30,0%.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej / terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54.1.U/MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe (alternatywne lub łączne):
 - a) zabudowa usługowa - usługi (w tym hospicjum) z wyłączeniem warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) parkingi;
 - d) zieleni urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
 - 2) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy istniejącej - maksimum dwie ze stropodachem płaskim lub trzy, z nadbudową poddasza użytkowego;
 - b) dla zabudowy nowej – minimum dwie, maksimum trzy - w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dopuszcza się piwnice jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 9,0m dla zabudowy 2 –kondygnacyjnej i 12,50m dla zabudowy trzykondygnacyjnej;
 - 5) dla nowej zabudowy wymagane dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰ , kryte dachówką ceramiczną lub cementową;

- 6) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka;
- 7) 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) kolumn w elewacjach (kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony, ganki);
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 9) dla budynku nie spełniającego warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejącego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę.

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

- 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 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) zachowanie istniejącego kamienia pamiątkowego;
 - 4) w przypadku realizacji zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu;
 - b) w przypadku realizacji usług zdrowia w tym hospicjum należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni terenu pod zieleń;
 - c) należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych;
 - 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) urządzenie placu zabaw;
 - b) należy przeznaczyć co najmniej 15% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - c) należy zapewnić co najmniej 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Jesiennej.

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 10.

Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 59.2.G ustala się przeznaczenie infrastruktura techniczna – gazownictwo – stacja redukcyjno - pomiarowa.

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

- 1) stacja redukcyjno – pomiarowa gazu;
- 2) dopuszcza się jej wymianę lub przebudowę;
- 3) ustala się możliwość zastosowania stacji w dowolnej technologii wykonania;
- 4) teren stacji powinien być wyгородzony i zaopatrzone w napisy ostrzegawcze;

3. 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**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Radosław Pobol

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów dostosowuje przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania terenów objętych zmianą planu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Na terenie 54.1.U/MW przy ul. Jesiennej możliwa będzie lokalizacja alternatywnie lub łącznie funkcji usługowej (w tym hospicjum) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z wnioskiem o umożliwienie lokalizacji hospicjum wystąpiło Starostwo Powiatowe w Głogowie. Zmiana ustaleń dla pozostałych terenów wynika z wniosków indywidualnych i zmienia funkcje w sposób następujący: - dla terenu oznaczonego symbolem 47.2.U z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na usługi komercyjne, - dla terenu oznaczonego symbolem 82.1MN z ogrodów i sadów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - teren przeznaczony na stację redukcyjno-pomiarową gazu został zmniejszony i w części przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodziną 59.1.MN w celu przyłączenia do terenu 57 MN. Wymienione wyżej zmiany ustaleń planu osiedla Brzostów są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa”.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/440/2010

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia 26 października 2010 r.

[Zalacznik1.tif](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/440/2010

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia 26 października 2010 r.

[Zalacznik2.tif](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/440/2010

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia 26 października 2010 r.

[Zalacznik3.tif](#)

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LIII/440/2010
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 26 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie do publicznego wglądu (w terminie od 9.07.2010 r. do 6.08.2010 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr LIII/440/2010
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 26 października 2010 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.