

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE**

z dnia 28 maja 2002 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie nr XXII/307/2000 z dnia 7 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brzostów w Głogowie – uchwała się, co następuje:

**R o z d z i a ł**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzostów w Głogowie uchwalonego przez Radę Miejską w Głogowie uchwałą nr XVII/264/2000 z dnia 28 marca 2000 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 29, poz. 489 z dnia 10 sierpnia 2000 r.).

**§ 2**

1. Obszar opracowania zmian planu obejmuje:

1) działki nr 94, 110, 111, 124, 129, 130, 135 i 136, położone w obrębie nr 13 "Brzostów" w Głogowie przy ul. Lipowej,

2) działki nr 314, 317, 322/1 i 322/2, położone w obrębie nr 13 "Brzostów" w Głogowie przy ul. Kasztanowej.

2. Tereny objęte zmianami planu wymienionymi w pkt 1 są przedstawione na rysunkach planu nr 1 i 2 w skali 1:1000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

**§ 3**

1. Zakres ustaleń planu obejmuje wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach użytkowania, ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad podziału terenu na działki budowlane, ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenów oraz skutki prawne uchwalenia zmiany planu.

2. Na ustalenia planu składają się:

1) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych przez linie rozgraniczające oraz zasady ich obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia inżynierskiego, określone w rozdziale II uchwały.

2) Ustalenia zawarte w rysunku planu, w zakresie:

- a) ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach użytkowania,
- b) dominujących funkcji terenów,
- c) ustalonych linii i typów zabudowy,
- d) zasad przebiegów głównych linii uzbrojenia inżynierskiego.

3. Ustalenia i dyspozycje określone na rysunku planu i niewymienione w § 3 pkt 2, w szczególności linie rozgraniczające pokazane jako przerywane, mają charakter orientacyjny.

#### § 4

1. Wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako:

- 1) ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
- 2) przerywane – oznaczają orientacyjne granice terenów, możliwe do korygowania ich przebiegu w miarę potrzeb przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, niekolidujących z funkcją podstawową, niezmiennych generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące. Linie podziału wewnętrznego, oznaczone w rysunku planu jako przerywane – traktuje się jako orientacyjne i dopuszcza się korektę ich przebiegu przy zachowaniu ustalonej formy zabudowy i walorów użytkowych wydzielonych działek.

W każdym z wyżej wymienionych przypadków dopuszcza się korektę ich przebiegu, włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.

4. O ile rysunek planu i ustalenia szczegółowe nie określają linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne.

#### § 5

Ustala się ochronę zabytkowego układu urbanistycznego Brzostowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 973/L z dnia 11 marca 1992 r. Dla terenów objętych zmianą planu obowiązują następujące wymagania:

1. Tereny objęte zmianą planu są położone w strefie "K" ochrony krajobrazu, pełniącej rolę otuliny dla strefy "A" ochrony konserwatorskiej – która obejmuje siedlisko dawnej wsi Brzostów.
2. Nową zabudowę należy dostosować do skali i charakteru obiektów istniejących, położonych po przeciwnej stronie projektowanej ulicy **1 KZ 1/2**. Powinna być zindywidualizowana oraz cechować się wysokim poziomem estetycznym, architektonicznym i materiałowym.
3. Wymagane jest uzyskanie opinii właściwego terytorialnie organu służby ochrony zabytków do projektów nowych obiektów.
4. Wszelkie znaleziska o charakterze zabytkowym, ujawnione podczas robót budowlanych należy zgłaszać w organie, o którym mowa w pkt 3.

#### § 6

1. Lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jest dopuszczalna wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami **KS/UC i UC/KS**.
2. Zasięg oddziaływania obiektów uciążliwych nie może obejmować istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpływać na ograniczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II.

#### § 7

Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z aktualnymi w okresie realizacji możliwościami, przy następujących preferencjach:

- 1) Dostawa wody z sieci miejskiej.
- 2) Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Na terenie **22b MN/UC i 22c MN/UC** dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

#### § 8

Ustala się wymóg uwzględniania w projektach budowy lub modernizacji obiektów uciążliwych pasów zieleni izolacyjnej, dla ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przyległych terenów upraw rolnych i ogrodniczych przed rozprzestrzenianiem zanieczyszczeń.

#### § 9

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
- 2) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu niezmiennych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia poza terenami wyznaczonymi w planie jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

## § 10

Ustala się:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
  - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w projektowanej ulicy 22a KD 1/2.**
- 2) W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków oraz gospodarki odpadami:
  - a) wszystkie tereny zainwestowania winny być zaopatrzone w sieć kanalizacyjną z zastrzeżeniem § 7 pkt 3;
  - b) gromadzenie i usuwanie odpadów w sposób zorganizowany, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w gaz – możliwość realizacji systemu zaopatrzenia osiedla na podstawie programu gazyfikacji z określeniem warunków techniczno-ekonomicznych dostawy gazu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) rozbudowę i budowę nowych kablowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z urządzeniami stosownie do potrzeb na terenach wyznaczonych w planie lub na terenach własnych inwestora;
  - b) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych na terenach oznaczonych w rys. planu symbolami **MN, UC i KS**.

5) W zakresie ogrzewania obiektów – zaleca się ogrzewanie własne zasilane siecią gazową lub elektryczną. Dopuszcza się ogrzewanie z miejskiego systemu ciepłowniczego.

6) W zakresie telekomunikacji – rozbudowę i budowę kanalizacji telefonicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic wraz z dopuszczeniem budowy kontenerowych centrali telefonicznych na terenach położonych w granicach planu, o ile ich lokalizacja nie będzie kolidować z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem.

## § 11

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic i dróg za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.

2. Korekty elementów układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic.

3. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

4. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

## R o z d z i a ł I I

### **Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi**

## § 12

Dla terenu **22a KD 1/2** ustala się:

1) Ulica dojazdowa o szerokości w liniach pasa drogowego 12,0–15,0 m i jezdni szerokości min. 6,0 m, o dwóch pasach ruchu.

2) Chodnik dla ruchu pieszego od strony południowej, szerokości minimum 1,50 m; od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjną wysoką i średniowysoką, w celu ochrony istniejących ogródków działkowych.

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych oraz innych elementów jak w § 11 pkt 4.

## § 13

Dla terenu **22b MN/UC** ustala się:

- 1) Jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych.
- 2) Budynki mieszkalne sytuować od strony ulicy dojazdowej **22a KD 1/2**, usługowe – w głębi działek – od strony projektowanej ulicy zbiorczej **1 KZ 1/2**. Dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na funkcje usługowe z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła nieuciążliwego z wyjątkiem warsztatów produkcyjnych i naprawczych – jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy szczególne nie będą wykluczać takich lokalizacji.
- 3) Odległość obowiązującej linii zabudowy – ustala się na 6,0 m od granicy pasa drogowego ulicy **22a KD 1/2**.
- 4) Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic pasów drogowych ulicy Lipowej i projektowanych ulic: dojazdowej **22a KD 1/2** oraz zbiorczej **1 KZ 1/2** ustala się na 6,0 m.
- 5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, plus użytkowe poddasze, dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką.
- 6) Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.
- 7) Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach.
- 8) Działki należy wzbogacić zielenią wysoką i niską, szczególnie od strony projektowanej ulicy zbiorczej.
- 9) Wjazdy na poszczególne działki wyłącznie od ulicy **22a D 1/2**.

## § 14

Dla terenu **22c MN/UC** ustala się:

- 1) Jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych.
- 2) Budynki mieszkalne sytuować od strony ulicy dojazdowej **22a KD 1/2** i ciągu pieszo-jezdnego **22d KX** budynki usługowe – w głębi działek – od strony projektowanej ulicy zbiorczej **1 KZ 1/2**. Dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na funkcje usługowe z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła nieuciążliwego z wyjątkiem warsztatów produkcyjnych i naprawczych – jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy szczególne nie będą wykluczać takich lokalizacji.

- 3) Odległość obowiązującej linii zabudowy – ustala się na 6,0 m od granicy ciągu pieszo-jezdnego **22d KX**.
- 4) Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic pasów drogowych projektowanych ulic: dojazdowej **22a KD 1/2** oraz zbiorczej **1 KZ 1/2** ustala się na 6,0 m.
- 5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, plus użytkowe poddasze, dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką.
- 6) Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.
- 7) Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach.
- 8) Działki należy wzbogacić zielenią wysoką i niską, szczególnie od strony projektowanej ulicy zbiorczej.
- 9) Obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **22a KD 1/2**. Dopuszcza się wjazd na działkę skrajną z ciągu pieszo-jezdnego **22d KX**.
- 10) Dopuszcza się przeznaczenie części istniejącej drogi gruntowej (dz. nr 94) na cele i w sposób opisany w pkt 1–9 po realizacji projektowanej ulicy zbiorczej **1 KZ 1/2** i wpięcia do niej ulicy dojazdowej **22a KD 1/2**.

## § 15

Dla terenu **22d KX** ustala się:

- 1) Ciąg pieszo-jezdny szerokości 4,5 m.
- 2) Po realizacji projektowanych ulic **22a KD 1/2** i **1 KZ 1/2** ciąg pieszo-jezdny przekształcić w pieszo-rowerowy i dojazd do działek na terenie **22c MN/UC**.
- 3) Dopuszcza się likwidację ciągu pieszo-rowerowego i przekształcenie go w wewnętrzny dojazd do działek na terenie **22c MN/UC** oraz w części północnej przeznaczenie go na cele określone w § 14.

## § 16

Dla terenu **39 UC/KS** ustala się:

- 1) Teren przeznaczony na nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym handlu i rzemiosła oraz urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (z wyłączeniem stacji paliw).

2) Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy kubaturowej od granic pasów drogowych: z ulicą Kasztanową (**KL 1/2**), z ulicą Wojska Polskiego (**KG 2/2**) i projektowaną ulicą zbiorczą (**1 KZ 1/2**) – 6,0 m.

3) Budynki i wjazdy na poszczególne działki sytuować wyłącznie od strony ul. Kasztanowej.

4) Wjazdy urządzać pomiędzy drzewami zabytkowego szpaleru ulicy Kasztanowej w taki sposób, aby nie spowodować szkód dla poszczególnych drzew.

5) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak w rozdziale I oraz § 13 pkt 5, 6 i 7.

## § 17

Dla terenu **40 KS/UC** ustala się:

1) Teren obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw – z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych, w tym handlu.

2) Pozostałe ustalenia – jak w § 16 pkt 2–5.

## R o z d z i a ł III

### Przepisy końcowe

## § 18

W granicach opracowania zmiany planu tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1, sprzeczne z niniejszą uchwałą.

## § 19

Dla terenów, określonych w §§ 13, 14 i 15 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami), w wysokości 30%.

## § 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Głogowa.

## § 21

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ



*EUGENIUSZ PATYK*

**Załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 28 maja 2002 r. (poz. 2231)**