Projekt

z dnia 9 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 5 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałami Rady Gminy Głogów Nr XLVIII/371/2022 z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów, Nr LIII/400/2022 z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów, przyjętego uchwałą nr XLVI/356/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r., Rada Gminy Głogów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) symbole wraz z numeracją określające klasę przeznaczenia terenu;
5) granica obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej lub równej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
6) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
7) obszar występowania Strzelnicy Piechoty objętej ochroną w planie;
8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego objętego ochroną w planie;

9) strefa zieleni wysokiej.

5. Pozostałe oznaczenia na części graficznej planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na części graficznej planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budynków portierni, budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;

3) **wysokość:**

   a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

   b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;

4) **dachy płaskie** – dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12º;

5) **strefa zieleni wysokiej** – pas terenu przeznaczony pod nasadzenia drzew wysokich, stanowiący izolację wizualną i akustyczną przy dopuszczeniu przejazdów, przejść oraz wolnych przestrzeni dla liniowej infrastruktury technicznej;

6) **usługi chronione –** usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub niższe, w tym dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu;

2) dla nowych budynków ustala się zachowanie odległości nie mniejszej niż 6,0 m od granic działek dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;

3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

4) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić, o ile stanowi to wymóg przepisów odrębnych, zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

5) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się zieleń;

6) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi i zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na obszarze planu miejscowego zabrania się stosowania blachy trapezowej oraz falistej jako materiałów wykończenia elewacji dla obiektów budowlanych niezwiązanych z rolnictwem;

8) na obszarze planu miejscowego zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych oraz okładzin typu siding;

9) na obszarze planu miejscowego, za wyjątkiem terenu 1US, dopuszcza się następujące pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:

   a) dachówka ceramiczna,

   b) dachówka betonowa,

   c) materiały imitujące dachówkę,

   d) blacha na rąbek stojący;

10) na obszarze planu miejscowego ustala się następującą kolorystykę zabudowy:

   a) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,

   b) dopuszczalne elewacje:

      - w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, brązowego,

      - pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub niebarwionym kamieniem naturalnym.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych poprzez ich wkomponowanie w zieleń towarzyszącą;

2) ustala się, że zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami MN, MWW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

4) oznacza się na części graficznej planu granicę NATURA 2000 Łęgi Odrzańskie PLC020002, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

5) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 302 Pradolina Barycz-Głogów, z czym mogą wiązać się ograniczania w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

6) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) tereny nr 8WS, 2MN, 1ZP, 7KDD, 1U-INS oraz części terenów nr 18RN, 9WS, 23L znajdują się w obszarze pasa krajobrazowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Głogowa, wpis do rejestru zabytków nr A/2642/2178, decyzja z dnia 31.03.1975 r., oznaczonego na części graficznej planu miejscowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

   a) stosuje się na części graficznej planu oznaczenie: zewidencjonowane stanowisko archeologiczne,

   b) obowiązują przepisy odrębne;

3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie, dla których istnieje wysokie prawdopodobieństwo natrafienia na nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem;

4) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne;

5) na terenach 1ZP, 2MN, 1U-INS istnieje wysokie prawdopodobieństwo natrafienia na relikty budowli naziemnych i podziemnych fortyfikacji z XIX-XX w.;

6) relikty, o których mowa w pkt 5 obejmuje się ochroną poprzez obowiązek ich utrzymania i konserwacji;

7) obejmuje się ochroną Strzelnicę Piechoty, która znajduje się na części terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem 11L, na terenie leśnym, zwanym potocznie „Laskiem Serbskim", której obszar występowania oznaczono na części graficznej planu, w skład której wchodzą: 12 osi strzeleckich zakończonych pierwotnie kulochwytami, wały zabezpieczające linię strzału, osie rozdzielające wały strzeleckie (ochronne), schron piechoty, dwie murowane strzelnice na broń krótką, każda po dwa stanowiska strzeleckie, wartownię, aleje drzew, stanowiące pierwotnie dodatkowe zabezpieczenie linii strzału;

8) obiekty, o których mowa w pkt 7 obejmuje się ochroną w zakresie niekolidującym z wyznaczonym orientacyjnym przebiegiem obwodnicy Głogowa – poprzez obowiązek ich zachowania i konserwacji;

9) tereny 2MN, 1ZP, 1U-INS oraz części terenów 8WS, 7KDD znajdują się na obszarze usytuowania dawnego dzieła fortecznego – przyczółka mostowego (Brückenkopf) i jego przedpola – należy zachować ukształtowanie terenu o czytelnym zarysie dawnego fortu, obowiązuje zakaz tworzenia nasypów i niwelacji terenu prowadzących do zaniku tej czytelności.

§ 6. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych oznaczone na części graficznej planu symbolami KDZ, KDD,

b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na części graficznej planu symbolami KP,

c) teren niesklasyfikowany - oznaczony na części graficznej planu symbolem 1N;

2) dla terenów, o których mowa pkt 1 lit. a:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu, lokalizację:

- zieleni,

- budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,

- miejsc odpoczynku,

c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m;

3) dla terenów, o których mowa pkt 1 lit. c:

a) dopuszcza się prowadzenie dróg dla pieszych i rowerów po wale przeciwpowodziowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zastrzeżeniem lit. b,

b) inwestycje na wałach przeciwpowodziowych podlegają ograniczeniom, o których mowa w § 7 pkt 4.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) oznacza się na części graficznej planu istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) oznacza się na części graficznej planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy;

3) na obszarach, o których mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne oraz nakaz stosowania odpowiednich technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody z zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

4) oznacza się na części graficznej planu granice 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

5) oznacza się na części graficznej planu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Serby", które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

6) oznacza się na części graficznej planu strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Serby", która podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

7) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi: „Głogów" nr 6437, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

8) oznacza się na części graficznej planu granice stref sanitarnych od cmentarza, dla których:

a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,

b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) ustala się minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami MWW: 1000 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolem U-P: 1500 m^2,

d) na pozostałych terenach: 1 m^2;

3) ustala się minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami MWW: 22 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem U-P: 10 m,

d) na pozostałych terenach: 1 m.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, oznaczone na części graficznej planu o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii;

2) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;

3) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na:

a) terenie IKP,

b) wszystkich terenach IE,

c) wszystkich terenach RN,

d) terenie RNL,

e) wszystkich terenach WS,

f) wszystkich terenach L za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej,

g) terenie ZP,

h) terenie N.

§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,

b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,

c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KR;

3) możliwość realizowania powiązań komunikacyjnych obszarów planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowania dostępu do działek także za pomocą niewydzielonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem:

a) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg,

b) zgodności z odrębnymi przepisami,

c) że nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi będą przeprowadzone,

d) nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego;

4) szerokość dróg, o których mowa w ust. 3, nie może być mniejsza niż 6 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) **1KDZ - teren drogi zbiorczej,** dla którego ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów;

2) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD – tereny drogi dojazdowej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów,

d) dla terenu 7KDD obowiązują ustalenia § 5 pkt 1 i 9;

3) **1KR, 2KR, 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się:

- lokalizację sieci uzbrojenia terenu,

- lokalizację obiektów liniowych;

3. Wyznacza się **teren komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KP**, dla którego ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) drogi dla pieszych i rowerów,

b) chodniki,

c) obiekty liniowe,

d) sieci uzbrojenia terenu,

e) urządzenia budowlane;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów.

4. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

3) dla usług o powierzchni nie przekraczającej 100 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni;

4) dla usług o powierzchni powyżej 100 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni;

5) dla produkcji – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

6) dla magazynów – 1 miejsce na 1000 m^2 powierzchni.

5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40;

3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

6. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla rowerów:

1) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni w lokalach usługowych;

2) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych a także w innych – niewymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 i 5 należy urządzić w formie stanowisk postojowych, garaży lub wiat garażowych.

8. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 4 i 5 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

   a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

   c) dopuszcza się przebudowę sieci i linii kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

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

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

   a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

   a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

   a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

   b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

11) w zakresie **telekomunikacji**: rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:

   a) doziemnej,

   b) napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej;

12) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

13) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy równej lub przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu;

2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na części graficznej planu;

3) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1, wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

§ 13. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych: na części graficznej planu oznaczono granicę terenu zamkniętego oraz granicę jego strefy ochronnej.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1MN i 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MN: 40%,

- dla terenu 2MN: 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- dla terenu 1MN: 1,2,

- dla terenu 2MN: 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli:

- dla terenu 1MN: 10,0 m,

- dla terenu 2MN: 9,0 m,

b) geometria dachów dla terenu 1MN:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°,

c) geometria dachów dla terenu 2MN: dachy płaskie;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu 2MN:

a) 2000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 1000 m^2 na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

5) dla terenu 2MN:

a) obowiązuje zakaz wydzielania dróg wewnętrznych,

b) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę,

c) zakazuje się wznoszenia budowli ziemnych,

d) obowiązują ustalenia § 5 pkt 1, 5, 6 i 9.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1RZM – teren zabudowy zagrodowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) zabudowa zagrodowa,

b) budynki gospodarcze i inwentarskie;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,2;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 10,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°,

c) zakaz kondygnacji podziemnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) budynki gospodarcze i garaże;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°;

4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-INS – teren usług lub stacji paliw płynnych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) obiekty usług innych niż ochronne,

b) stacje paliw płynnych,

c) usługi nie korzystające z zabudowy,

d) budynki gospodarcze i garaże;

2) użytkowanie, o którym mowa w pkt 1 lit. b, nie może zająć łącznie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;

3) zakaz lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji liniowych;

4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;

5) zakaz lokalizacji warsztatów naprawczych;

6) dopuszczenie wyłącznie takich obiektów i działalności, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

7) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

8) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

9) obowiązują ustalenia § 5 pkt 1, 5, 6 i 9;

10) zakazuje się wznoszenia budowli ziemnych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P – teren usług lub produkcji** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną produkcją i przetwórstwem,

b) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu usług, w tym działalność biurowa, handlową i podobne,

c) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- myjnie samochodowe,

- stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,

- warsztaty pojazdów samochodowych,

d) strzelnice sportowe,

e) budynki gospodarcze i garaże,

f) gospodarka odpadami z wyjątkiem składowisk odpadów;

2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1500 m²;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1US – teren usług sportu i rekreacji** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, skatepark, pumptrack, place zabaw i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, a także budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- rekreacja i sport,

- gastronomia,

b) budynki gospodarcze i garaże;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3,

e) zakaz kondygnacji podziemnych;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 20,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

c) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów budynków.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1PEF, 2PEF, 3PRF i 4PEF – teren elektrowni słonecznej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) produkcja energii ze źródeł odnawialnych o mocy równej lub przekraczającej 100 kW,

b) magazynowanie oraz konwertowanie energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych,

c) budynki gospodarcze;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 6,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

4) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie z energii promieniowania słonecznego.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE i 7IE – teren elektroenergetyki** ustala się:

1) kategoria przeznaczenia terenów: budowle infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 40,0 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IKP – teren pompowni ścieków** ustala się:

1) kategoria przeznaczenia terenu: pompownia ścieków;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 4,0 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IW – teren wodociągów** ustala się:

1) kategoria przeznaczenia terenu:

a) ujęcia wody,

b) stacje uzdatniania wody,

c) budynki i budowle infrastruktury technicznej,

d) budynki usługowe i administracyjne związane z działalnością wodociągów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 10,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN i 28RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) użytki rolne,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 85%,

d) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m;

3) dopuszcza się lokalizację budowli, za wyjątkiem orientacyjnego terenu przebiegu obwodnicy Głogowa, oznaczonego na części graficznej planu;

4) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4;

5) dla części terenu 18RN obowiązują ustalenia § 5 pkt 1.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1RNL – teren łąk i pastwisk** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) łąki i pastwiska,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 3 i 4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 95%,

d) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m;

3) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się jedynie budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne i obiekty związane z gospodarką wodną;

4) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS i 11WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) mariny, przystanie i nadbrzeża przeładunkowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 90%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m;

3) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się jedynie budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne i obiekty związane z gospodarką wodną;

4) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4;

5) dla terenu 8WS obowiązują ustalenia § 5 pkt 1 i 9.

6) dla części terenu 9WS obowiązują ustalenia § 5 pkt 1.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L i 23L – teren lasu** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: lasy;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zlokalizowanych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zgodne z ustawami określającymi zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

3) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się jedynie budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne i obiekty związane z gospodarką wodną;

4) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4;

5) dla części terenu 11L obowiązują ustalenia § 5 pkt 7 i 8;

6) dla części terenu 23L obowiązują ustalenia § 5 pkt 1.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP – teren zieleni urządzonej** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

d) wysokość zabudowy dla budowli: do 5,0 m;

3) obowiązują ustalenia § 5 pkt 1, 5, 6 i 9;

4) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu;

5) zakazuje się wznoszenia budowli ziemnych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1N – teren niesklasyfikowany** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) wały przeciwpowodziowe,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna,

d) drogi dla pieszych i rowerów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 3,0 m;

3) inwestycje zlokalizowane w korpusie wału oraz w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2N – teren niesklasyfikowany** ustala się:

1) kategoria przeznaczenia terenu: wydzielone drogi transportu rolnego;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja:

a) nie ogranicza obsługi komunikacyjnej przylegających terenów przeznaczonych na cele rolnicze,

b) nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 3,0 m;

4) inwestycje zlokalizowane w korpusie wału oraz w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 31. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

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

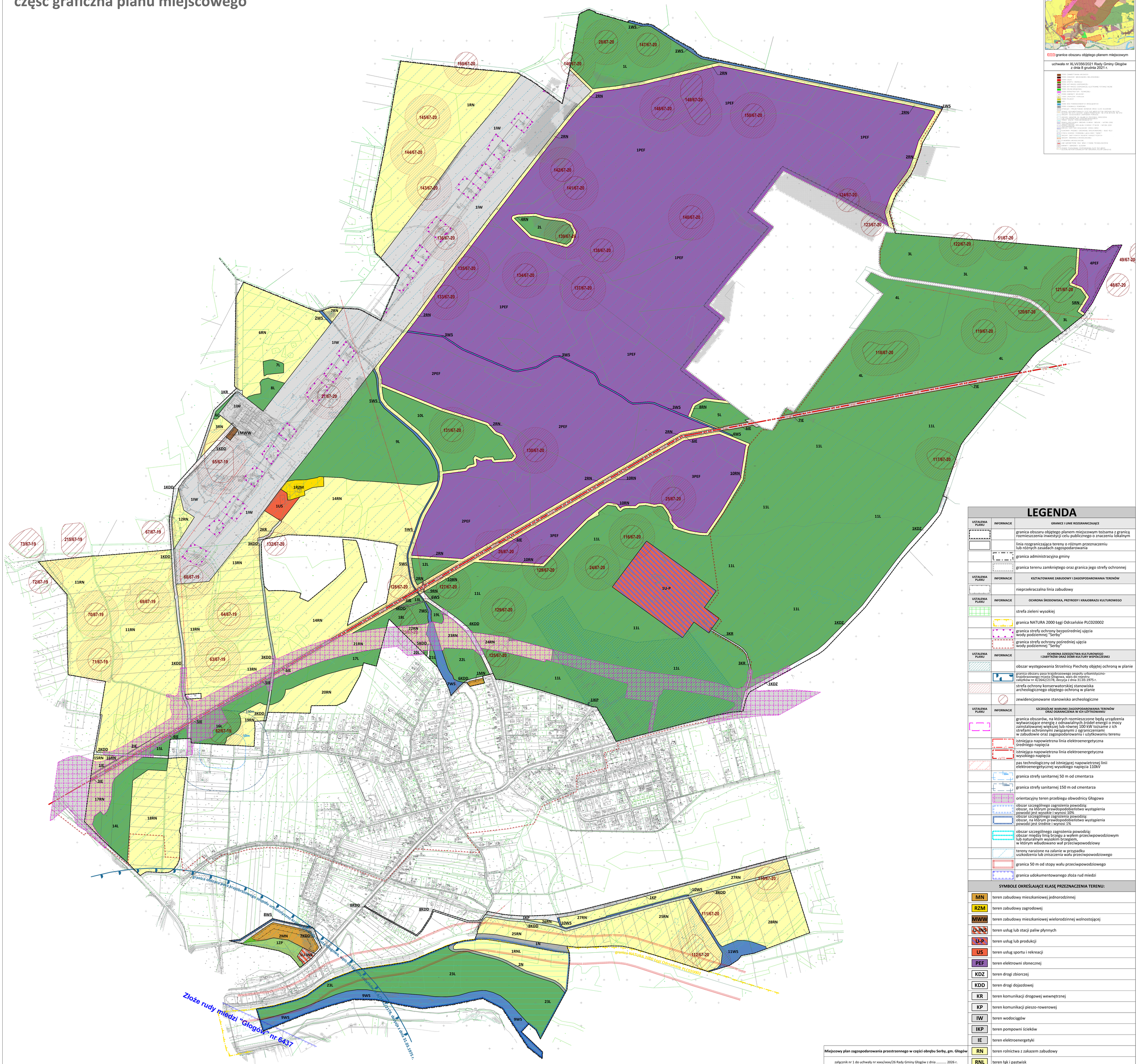
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU SERBY, GM. GŁOGÓW

część graficzna planu miejscowego

WYRYS ZE: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓW

granice obszaru objętego planem miejscowym

uchwała nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU	INFORMACJE	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
		granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
		linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		granica administracyjna gminy
		granica terenu zamkniętego oraz granica jego strefy ochronnej
USTALENIA PLANU	**INFORMACJE**	**KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
		nieprzekraczalna linia zabudowy
USTALENIA PLANU	**INFORMACJE**	**OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
		strefa zieleni wysokiej
		granica NATURA 2000 Łęgi Odrzańskie PLC020002
		granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej "Serby"
		granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Serby"
USTALENIA PLANU	**INFORMACJE**	**OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
		obszar występowania Strzelnicy Piechoty objętej ochroną w planie
		granica obszaru pasa krajobrazowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Głogowa, wpis do rejestru zabytków nr A/2642/2178, decyzja z dnia 31.03.1975 r.
		strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego objętego ochroną w planie
		zewidencjonowane stanowisko archeologiczne
USTALENIA PLANU	**INFORMACJE**	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**
		granica obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej lub równej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
	400 kV	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	110 kV	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
		pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
	50m	granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza
	150m	granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza
		orientacyjny teren przebiegu obwodnicy Głogowa
		obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
		obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
		obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał przeciwpowodziowy
		tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
		granica 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego
		granica udokumentowanego złoża rud miedzi

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE KLASĘ PRZEZNACZENIA TERENU:	
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RZM	teren zabudowy zagrodowej
MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
U-INS	teren usług lub stacji paliw płynnych
U-P	teren usług lub produkcji
US	teren usług sportu i rekreacji
PEF	teren elektrowni słonecznej
KDZ	teren drogi zbiorczej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej
IW	teren wodociągów
IKP	teren pompowni ścieków
IE	teren elektroenergetyki
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
RNL	teren łąk i pastwisk
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
L	teren lasu
ZP	teren zieleni urządzonej
N	teren niesklasyfikowany

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów

załącznik nr 1 do uchwały nr xxxx/xxxx/26 Rady Gminy Głogów z dnia ..... 2026 r.

Obszar planu w całości położony jest w granicy głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 302 Pradolina Barycz-Głogów

źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:

nazwa materiału: mapa zasadnicza
układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5
organ wydający: Starosta Głogowski
licencja: PODGiK.6642.198.2023_0203_CL2

N

SKALA 1:2000

0 25 50 100 150 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Głogów

z dnia 5 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Głogów

z dnia 5 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....
Rady Gminy Głogów
z dnia 5 stycznia 2026 r.

dane przestrzenne utworzone dla planu

(dane zostaną utworzone oraz dodane do niniejszej uchwały po jej przyjęciu przez Radę Gminy)

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętych przez Radę Gminy Głogów uchwał:

- nr XLVIII/371/2022 z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów
- nr LIII/400/2022 z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Serby, gm. Głogów.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) dalej *u.p.z.p.,* została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 *u.p.z.p.*, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w gazecie „Głos Głogowa" w dniu 26 maja 2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głogów w dniach od 26 maja 2022 r. do 16 czerwca 2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Serby oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 *u.p.z.p.* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.237.2022.KM z dnia 20.06.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Głogowie – postanowienie nr 39/22 z dnia 31.05.2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *u.p.z.p.* sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a *u.p.z.p.* Wójt Gminy Głogów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b *u.p.z.p.*, Wójt Gminy Głogów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 22.01.2026 r. do 13.02.2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w gazecie „Głos Głogowa" oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Głogów w dniach od 15.01.2026 r. do 2.03.2026 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Serby oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 9.02.2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, do dnia 2.03.2026 r., wpłynęły uwagi do projektu planu, natomiast nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu głównie ochronę terenów rolnych, w tym dużych kompleksów oraz terenów leśnych. W planie wyznaczono również granice obszarów Natura 2000, granic terenów narażonych na zalanie oraz oznaczono tereny przylegające do wału przeciwpowodziowego rzeki Odry. Wyznaczono również duże tereny pod elektrownie fotowoltaiczne – co jest odpowiedzią na duże zapotrzebowanie na energię odnawialną dla firm mających lokować swoje zakłady produkcyjne w strefie przemysłowej w miejscowościach Grodziec Mały i Ceber (gmina Kotla). Plan zabezpiecza tereny ujęcia wód podziemnych Serby poprzez zablokowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w pobliżu ujęć, jak również poprzez usankcjonowanie terenów ujęć wraz ze strefą bezpośrednią i pośrednią ochrony ujęcia.

Podczas prac projektowych zaprojektowano obsługę komunikacyjną terenu, wyznaczono przy tym nowe projektowane drogi oraz stosowne poszerzenia. W celu zachowania spójności przyrodniczej dążono do utrzymania powiązań leśnych poprzez wprowadzenie terenów zalesień.

Plan dopuszcza również pojedyncze tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w jednym miejscu adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z ustaleniami studium, teren powojskowy otoczony lasami przeznacza się na funkcję aktywności gospodarczej, tj. usługi i produkcję(1U-P). Również wzdłuż drogi krajowej nr 12 pozostawiono fragment terenu przeznaczonego pod usługi, w tym usługi stacji paliw. Teren ten znajduje się w obszarze historycznego fortu obronnego – stąd w treści planu zabezpieczono potencjalne znaleziska o

wartości zabytkowej. W centralno-wschodniej części planu oznaczono teren zamknięty, stanowiący aktualnie tereny wojskowe.

Na części graficznej planu miejscowego wkreślono orientacyjny przebieg planowanej obwodnicy Głogowa. W ten sposób poprzez utrzymanie w tym ciągu funkcji rolniczych i leśnych, zabezpieczono teren przed ewentualną niepożądaną zabudową kubaturową niezwiązaną z planowaną obwodnicą.

W trakcie procedury wpłynął wniosek o wyłączenie z opracowania części terenu, gdyż inwestor na tym terenie jest w trakcie inwestycji realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, która jest sprzeczna z ustaleniami studium. Takie ograniczenie zastosowano, zatem obszar przeznaczony do uchwalenia wynosi ostatecznie 935,67 ha.

W procedurze planu miejscowego uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne 1,3506 ha użytków rolnych klasy III. Nie uzyskano natomiast zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,1504 ha użytków leśnych będących własnością Skarbu Państwa, które w projekcie planu przeznaczone były na poszerzenie drogi wewnętrznej prowadzącej do działki nr 655/1.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *u.p.z.p.* projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 14 – 30 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 14 – 30 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 14 – 30 tekstu uchwały;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 14 – 30 tekstu uchwały;
8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 *u.p.z.p.*, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *u.p.z.p.* przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 *u.p.z.p.*, tj. w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie w przyszłości publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Niniejszy planu poprzez ustalenia w §3 pkt 4 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *u.p.z.p.*, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uchwałą Nr XXV/238/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Rada Gminy Głogów przyjęła jako załącznik nr 2 ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Głogów.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *u.p.z.p.*, wystąpi zwiększenie wydatków gminy na potrzeby budowy nowych dróg, jednakowoż tempo ich budowy będzie zależeć od aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Należy spodziewać się wpływów do budżetu gminy w postaci podatku od nieruchomości (głównie w zakresie planowanych farm fotowoltaicznych), oraz opłaty planistycznej.

Przedmiotowy projekt planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.