

UCHWAŁA NR XXIII/328/2020
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 2020 r. poz. 293)

Rada Miejska w Głogowie Małopolskim
uchwala co następuje:

I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogów Małopolski, uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/407/2002 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 29 maja 2002 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2017 na osiedlu Niwa w Głogowie Małopolskim, zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obejmuje teren o powierzchni ok. 8,92 ha położony w południowo-wschodniej części osiedla Niwa w Głogowie Małopolski, graniczący od strony wschodniej i południowej z lasem.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN do 5MN o łącznej powierzchni ok 3,72 ha;
- 2) **MWn** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, w tym 1MWn o powierzchni ok 3,04 ha;
- 3) **ZP/US** - teren zieleni urządzonej i urządzeń sportowych o powierzchni około 0,31 ha,
- 4) **KD** – teren dróg publicznych, w tym 1KD, 2KD, 3KD i 4KD o łącznej powierzchni około 0,80 ha;
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 0,24 ha;
- 6) **KDx** - teren ciągu pieszo-jezdnego o powierzchni ok. 0,21 ha
- 7) **KS** - teren parkingu o powierzchni ok. 0,06 ha

- 8) **IT-E** teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej o powierzchni około 0,01 ha,
- 9) **ZN** – teren rezerwatu przyrody „Bór” o powierzchni ok. 0,45 ha,
- 10) **ZL** – teren lasu o powierzchni ok. 0,08 ha.

§ 3

Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) obowiązuje ograniczenie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń, do rzędnych wysokości bezwzględnej, ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, - do 252,0 m n.p.m.;
- 3) należy uwzględnić położenie terenu przy granicy lasu, poprzez zachowanie odległości określonych przepisami dla lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 4

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw,
- 2) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – należy rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi o 3 do 4 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym

II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - na terenie 5MN - zabudowa wolnostojąca,
 - na terenach 2MN i 4MN - zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - na terenach 1MN i 3MN - zabudowa szeregowa,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków garażowo-gospodarczych,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i przydomowych basenów kąpielowych;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu **4MN** uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokoprężnego DN 100 wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) podział terenów oznaczonych symbolami: **1MN i 3MN**:
 - powierzchnia wydzielonej działki nie mniejsza niż 250 m² i nie większa niż 350 m²,
 - szerokość frontu wydzielonej działki nie mniejsza niż 8,0 m;
 - położenie granic wydzielonych działek pod kątem $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$ do linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD, 3KD,
 - b) podział terenu oznaczonego symbolem **2MN** zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym, przy czym dopuszcza się łączenie dwóch lub trzech istniejących działek w jedną; dopuszcza się inny podział terenu przy zachowaniu:
 - powierzchni wydzielonej działki nie mniejszej niż 400 m² i nie większej niż 2500 m²,
 - szerokości frontu wydzielonej działki nie mniejszej niż 12,0 m,
 - położenia granic wydzielonych działek pod kątem $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$ do linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami 3KD lub 1KDW,
 - zapewnienia dostępu do drogi publicznej 3KD lub drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - c) podział terenu oznaczonego symbolem 4MN dowolny, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dotyczących zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego,
 - d) podział terenu oznaczonego symbolem 5MN zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN z drogami oznaczonymi symbolami KD, KDW oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDx;
- 7) na każdej z wydzielonych działek budowlanych urządzić nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny lub na 1 lokal użytkowy,
- 8) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 9) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 0,8 w odniesieniu do działki budowlanej,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,
- 12) dachy budynków spadowe lub spadowe z częścią dachu płaskiego, nachylenie połaci w granicach od 15⁰ do 45⁰;
- 13) dostęp do dróg publicznych - bezpośredni z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych 1KD, 2KD, 3KD i 4KD oraz pośredni przez drogę wewnętrzną 1KDW i przez ciąg pieszo-jezdny 1KDx,
- 14) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 6 uchwały.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MWn**:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności (budynki o trzech lub czterech lokalach mieszkalnych), \

- 2) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków garażowo-gospodarczych,
 - 4) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne i obiekty małej architektury,
 - 5) zasady podziału terenu na działki budowlane jak na rysunku planu; dopuszcza się dalszy podział przy zachowaniu warunków:
 - a) powierzchnia wydzielonej działki nie mniejsza niż 500 m² i nie większa niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu wydzielonej działki nie mniejsza niż 30,0 m;
 - c) położenie granic wydzielonych działek pod kątem $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$ do linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem MWn z drogami oznaczonymi symbolami KD i KDW;
 - 6) wskaźnik stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, stanowiska postojowe lokalizować na każdej z wydzielonych działek budowlanych, dopuszcza się miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej budynków, dopuszcza się urządzenie parkingu wspólnego dla budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie MWn;
 - 7) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 8) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,5 w odniesieniu do działki budowlanej,
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej w formie zieleni urządzonej,
 - 10) wysokość budynków - do 12 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy;
 - 11) dachy budynków spadowe lub spadowe z częścią dachu płaskiego, nachylenie połaci w granicach od 15⁰ do 45⁰,
 - 12) dostęp do dróg publicznych bezpośredni do wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych 1KD i 2KD powiązanych z zewnętrznym układem dróg publicznych oraz pośredni poprzez drogę wewnętrzną 1KDW i dojazdy wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, nie wyznaczone na rysunku planu,
 - 13) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 6 uchwały.
3. Zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej i urządzeń sportowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**:
- 1) lokalizacja placu zabaw dla dzieci, miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych i boiska do małych gier sportowych,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% terenu,
 - 3) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW i z drogi publicznej 2KD poprzez teren parkingu 1KS.
4. Zasady zagospodarowania terenu stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT-E**:
- dopuszcza się przebudowę i modernizację stacji,
 - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDW,

5. Zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD** (1KD, 2KD, 3KD, 4KD):
 - 1) klasa techniczna dróg - drogi dojazdowe,
 - 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KD – 12,0 m,
 - b) 2KD – 10,0 m,
 - c) 3KD - 10,0 m,
 - d) 4KD – 12 m,
 - 3) szerokość jezdni – 5,0 do 6,0 m,
 - 4) chodnik jednostronny lub obustronny o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m każdy,
 - 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
 - 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW):
 - 1) szerokość drogi pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu,
 - 2) jezdnia utwardzona,
 - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Zasady zagospodarowania ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDx** (1KDx) :
 - 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Zasady zagospodarowania terenu parkingu oznaczonego symbolem **KS**:
 - 1) ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni parkingu – do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające,
 - 3) obsługa komunikacyjna – z dróg oznaczonych 2KD i 1KDW.
9. Zasady zagospodarowania fragmentu terenu rezerwatu przyrody „Bór”, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**:
 - leśne zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami o ochronie przyrody dotyczącymi rezerwatu.
10. Zasady zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**:
 - leśne zagospodarowanie lasu zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu.

§ 6

1. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:
obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – bezpośrednio z istniejących poza granicami planu dróg publicznych (ulic) poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne KD, drogę wewnętrzną KDW i ciąg pieszo-jezdny KDx.
2. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, w tym zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych – z istniejącej sieci wodociągowej, usytuowanej w ulicach położonych poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w ulicach położonych poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę,

- b) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IKS lub na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP/US;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu – do istniejącej kanalizacji sanitarnej poza granicami planu poprzez jej rozbudowę;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni o trwałej nawierzchni dróg, parkingów oraz terenów utwardzonych zabudowy - poprzez urządzenia podczyszczające, do systemu istniejącej poza granicami planu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez jej rozbudowę;
 - b) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez retencję;
 - c) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach własnej działki poprzez retencję w miejscu (małe zbiorniki retencyjne na wodę deszczową) lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
 - d) do czasu realizacji rozwiązań w zakresie kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiadujących oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia usytuowanej na sąsiednim terenie poza granicami planu, poprzez jej rozbudowę;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zasilanie w energię elektryczną –
 - a) z istniejących sieci nn oraz SN zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, oraz poza obszarem objętym planem poprzez ich rozbudowę i budowę stacji transformatorowych SN/nn;
 - b) dopuszcza się skablowanie sieci SN w granicach obszaru objętego planem;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) obsługa w zakresie telekomunikacji – w oparciu o sieć przewodową podziemną oraz sieć bezprzewodową z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
- 9) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej pomiędzy krawędziami jezdni i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem;

- 10) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach w granicach własnych działek budowlanych, i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie Głogów Małopolski,

§ 7

Ustala się 10 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 8

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem:

- 1) tereny użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 9

Tracą moc przepisy uchwały Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim Nr XIII/100/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r. i uchwały Nr XXXVIII/413/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogowa Małopolskiego.

§ 11

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

Przewodniczący Rady Miejskiej