

Uchwała Nr XLVI/316/2017

Rady Miejskiej

w Głuszycy

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca**

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 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr XXXIV/237/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017, o przystąpieniu do sporządzenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca, Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. wraz ze zmianą, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu oraz w uchwale Nr XXXIV/237/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1- rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy,

wymagających ich ukształtowania;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej o przebiegu ustalonym na rysunku planu;
- 5) **wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 2) **U,M** – tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej;
- 3) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem:

- a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszo-jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- c) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m²;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu;
- 4) ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U; U,M – jak dla terenów mieszkaniowo usługowych określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył;
- 2) w obszarze opracowania nakazuje się kształtowanie obiektów poprzez nawiązanie formą i detalem architektonicznym do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości.

§ 10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach: potencjalnego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne”, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne ciągi pieszo-

jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgacze dojazdowe, przy czym szerokość nowo realizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej usług, na terenach oznaczonych symbolem MN/U; U,M;
- 2) 2 miejsce postojowe na terenie oznaczonym symbolem MN/U, U,M, dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-3 podlega zsumowaniu.

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych.

5. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zastosowaniu parametru co najmniej 1 miejsca na 500 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

1) ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- a) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się:
 - realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
 - stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
 - modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny;

3) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
- b) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych;

4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się dopuszczenie:

- a) gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,
 - b) powiązania terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- 5) dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:
- a) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,
 - b) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów;
- 6) dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych,
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej;
- 7) dla zaopatrzenia w gaz ustala się realizację sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę i budowę linii energetycznych niskiego i średniego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej;
- 9) dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;

2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 20 m;

7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;

2) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1100 m².

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami U,M1- U,M3, o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowa usługowa;

2) zabudowa rekreacyjna;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego:

a) 14,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M1,

- b) 12,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M2,
 - c) 10,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M3;
- 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,70;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
 - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 60 m;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW1, oraz 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej możliwa jest jedynie na całym terenie wyznaczonym w planie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 2000 m².

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z o przeznaczeniu podstawowym - zieleń nieurządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 17. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2.

- 1) szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrze:
 - a) 10 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 1;
 - b) 12-28 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 2, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań, stanowiącej poszerzenie drogi istniejącej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

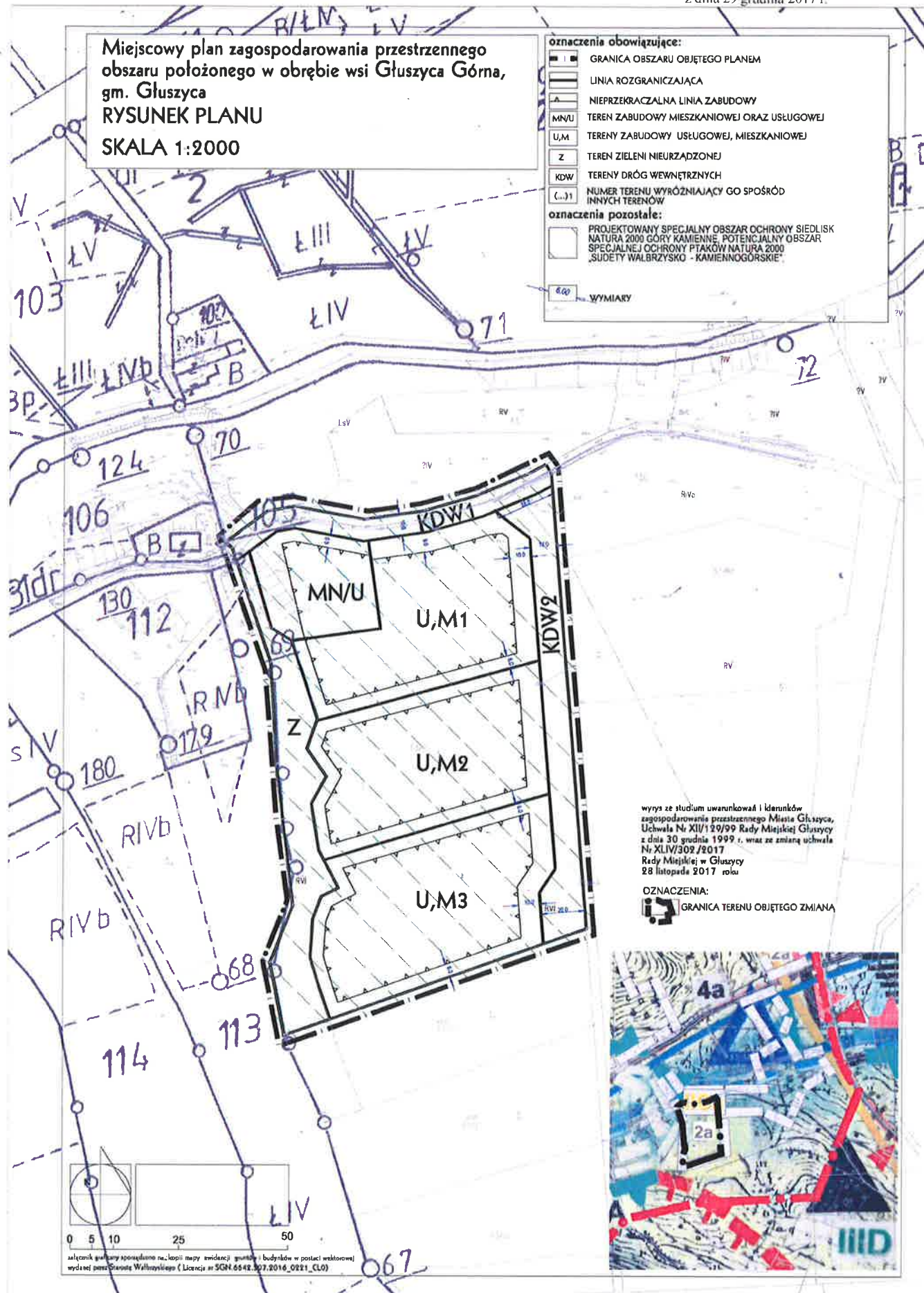
- § 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.
- § 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszy
N. Kowal
Grzegorz Kowal

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna,
gm. Głuszyca
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

- oznaczenia obowiązujące:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ
 - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
 - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - NUMER TERENU WYRÓŻNIAJĄCY GO ŚPOŚRÓD INNYCH TERENÓW
- oznaczenia pozostałe:**
- PROJEKTOWANY SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 GÓRY KAMIENNE, POTENCJALNY OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 „SUDETY WAŁBRZYSKO - KAMIENNOGÓRSKIE”

WYMIARY



wynies ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca,
Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy
z dnia 30 grudnia 1999 r. wraz ze zmianą uchwały
Nr XLIV/309/2017
Rady Miejskiej w Głuszycy
28 listopada 2017 roku

OZNACZENIA:
GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

