

**UCHWAŁA NR XXXIV/191/2009
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia 30 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
Głuszycy, w rejonie Głuszycy Górnej dla terenów rekreacyjno – sportowych.**

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XVI/98/2008 z dnia 29 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Głuszycy, w rejonie Głuszycy Górnej dla terenów rekreacyjno – sportowych; po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, Rada Miejska w Głuszycy uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Głuszycy, w rejonie Głuszycy Górnej dla terenów rekreacyjno – sportowych.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Głuszycy, w rejonie Głuszycy Górnej dla terenów rekreacyjno – sportowych.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

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

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu, obejmujący min. 51 % powierzchni działki oraz min. 51 % powierzchni użytkowej obiektów istniejących i projektowanych lub przeznaczenia terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorzem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 6) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorzem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 7) urządzenia towarzyszące- są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) linie rozgraniczające obowiązujące – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 9) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 11) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem poszczególnych terenów;

- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni oraz wód powierzchniowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydzielą się tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym: oznaczony następującym symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W obszarze objętym planem wydzielą się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami:

- 1) U - tereny usług;
- 2) US- tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) UT - tereny usług turystyki;
- 4) UR - tereny usług związanych z rekreacją.

4. W obszarze objętym planem wydzielą się tereny wód i zieleni oznaczone symbolami:

- 1) ZL- tereny lasów,
- 2) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

5. W obszarze objętym planem wydzielą się tereny komunikacji, oznaczone symbolami:

- 1) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 2) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,
- 3) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 4) KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych,
- 5) KS - tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingów.

6. W obszarze objętym planem wydzielą się tereny rolne, oznaczone symbolami: R- tereny rolnicze.

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

8. Dopuszcza się dla wszystkich terenów przeznaczenie uzupełniające:

- 1) komunikacyjne, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia oraz place manewrowe, rampy, ścieżkami rowerowymi, parkowanie i garażowanie;
- 2) zielni w tym: zieleń wysoką, średnią i niską o doborze gatunkowym zgodnym z zagospodarowaniem wydzielonych terenów.

9. Dopuszcza się utrzymania istniejącego sposobu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

10. Obowiązuje zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 5. 1. Zasady podziałów nieruchomości na działki budowlane, oraz ich scalania dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określony w rozdziale 3, dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 1 , w przypadku:

- 1) wydzielania działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
- 2) wydzielania działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
- 3) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°,

4. Dopuszcza się minimalną szerokość działki 5 m oraz inny kąt położenia granic działek w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania;

5. Dopuszcza się łączenie oraz scalenia nieruchomości.

§ 6. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 14, 15 niniejszej uchwały;
- 2) obowiązek zapewnienia parkowania i garażowania zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18, w obrębie nieruchomości dla potrzeb zarządzającego, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządcy parkingu;
- 3) zapewnienia obsługi w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 19 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody.

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją celu publicznego w tym z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, rolniczych, komunalnych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

- 5) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie oraz konserwację istniejących drzew, jak również stosowanie nasadzeń w miejscach ubytków starych drzew w strefie biologicznie czynnej na wyznaczonych terenach, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich oraz jego otuliny, należy każdorazowo uzyskać warunki sporządzenia raportu; natomiast na terenie projektowanego obszaru „Natura 2000” (PLH 020036- Góry Kamienne) przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.
- 8) dla ochrony Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych zawarte w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr 7 z dnia 27 lutego 2008 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 63 poz. 810), należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia:
 - a) na gatunki roślin i zwierząt w tym objęte ochroną prawną,
 - b) na siedliska przyrodnicze w obszarze projektowanego użytku ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla ochrony projektowanego obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 10) dla ochrony strefy ochronnej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów”, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych funkcji terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, usług turystyki oraz związanych z rekreacją, oznaczonych na rysunku planu symbolem UR - - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem US, wód powierzchniowych WS, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

4. Zakazuje się, dla ochrony przed promieniowaniem niejonizującym, wytwarzanym głównie przez anteny nadawcze telefonii, sytuowania obiektów masztowych, w obszarze objętym planem.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze objętym planem.

7. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

8. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełniących i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu funkcji.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

1) ustala się ochronę zabytków nieruchomych niewpisanych do ewidencji zabytków, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN powstałych przed rokiem 1945 oraz zabytków wpisanych do ewidencji zgodnie z pkt. 3. Zakres ich ochrony dotyczy:

a) zachowania pierwotnej:

- bryły, formy dachu,
- układu i wystroju elewacji m. in.: balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację;
- podziałów stolarki okiennej, dla której w przypadku koniecznej wymiany, stosować należy pierwotne podziały;

b) w zakresie materiałów przekryć dachowych, należy zastosować materiał historyczny użyty w danym obiekcie, bądź materiał rodzimego pochodzenia np.: dachówka, łupek, inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne, itp.;

2) wykaz zabytków wpisanych do ewidencji zabytków stanowi tabela:

Lp	Ulica	Zabytek
1	Graniczna	dom mieszkalny poł XIX, nr 12

3) dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowego stanowiska archeologicznego wpisanego do Rejestru Zabytków, oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się, że podlegają one ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z powyższym ziemne roboty budowlane związane z realizacją wszelkich przedmiotowych inwestycji, w tym realizacji infrastruktury technicznej, muszą być prowadzone po ustaleniu warunków nadzoru archeologicznego oraz za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) dla pozostałych terenów obowiązują następujące ustalenia:

- a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
- b) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 9. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolem: MN;

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące podstawowej funkcji terenu, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) wymiennosc w calosci lub w przeznaczenia podstawowego na przeznaczenie uslugowe;
- 3) zachowanie przeznaczenia istniejacego;
 - a) miejsc postojowych naziemnych oraz w czesci podziemnej budynkow.
- 4) przeznaczenie uzupealnijace w formie:
 - a) urzadzen towarzyszacych,
 - b) sieci i urzadzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urzadzanej,
 - d) miejsc postojowych dla obslugi realizowanej dzialalnosci inwestycyjnej,
 - e) garazy, obiektow gospodarczych;

3. Zasady ochrony srodowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w odniesieniu do ochrony srodowiska, przyrody i krajobrazu obowiazuja ustalenia, o ktorych mowa w § 7.
- 2) porzadkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemow grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemow ekologicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkow: w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkow obowiazuja ustalenia, o ktorych mowa w § 8.

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

- 1) ustalenia dla terenu MN:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 14,0m liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) do trzech nadziemnych kondygnacji, w tym poddasze użytkowe - mieszkalne, przy średniej wysokości kondygnacji 3 m;
 - c) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,
 - b) zachowania innego nachylenia kąta połaci dachowej niż ustalonego w planie, w odniesieniu do istniejącej zabudowy;
 - c) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 50%;
- 5) nakazuje się nie przekraczanie wskaźnika powierzchni zabudowy, w ilości 60 %.

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

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek o powierzchni mniejszej niż 2000 m²;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
 - b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar;

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 10. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem U;
- 2) usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US;
- 3) usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbole UT;
- 4) usług związanych z rekreacją, oznaczonych na rysunku planu symbolem UR;

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- 1) urządzeń towarzyszących,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- 4) garaży w tym podziemnych,
- 5) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- 6) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie;
- 2) zakaz stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
 - a) materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu;
 - b) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
 - c) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w odniesieniu do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.
- 2) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych;
- 3) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w odniesieniu do ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

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

1) dla terenu U:

- a) wysokość nowej zabudowy do 15 m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- c) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametru kąta nachylenia połaci dachowej nie ogranicza się;
- d) dla całych zespołów zabudowy przekraczającej 300 m² powierzchni zabudowy, lokalizowanych na terenach wyznaczonych planem, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- e) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 60 %,
- f) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 20%;

2) dla terenu UT:

- a) wysokość nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- c) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametru kąta nachylenia połaci dachowej nie ogranicza się;
- d) dla całych zespołów zabudowy lokalizowanych na terenach wyznaczonych planem dopuszcza się:
 - stosowanie kształtów dachów innych niż tradycyjne, w tym: płaskich oraz namiotowych;
 - wprowadzania dominant o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 50% wysokości maksymalnej;
- e) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 50 %,
- f) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 40%;

3) dla terenu UR:

- a) wysokość nowej zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- c) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametru kąta nachylenia połaci dachowej nie ogranicza się;
- d) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 40 %;
- e) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 30%;

4) dla terenu US:

- a) wysokość nowej zabudowy do 18,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- b) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 35 %;
- c) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 45%;

5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) dopuszczenie podziału nieruchomości na działki budowlane, minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi:
 - a) 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolem U;
 - b) 2000 m² dla terenu oznaczonego symbolem UT;
 - c) 3000 m² dla terenu oznaczonego symbolem UR;
 - d) 3000 m² dla terenu oznaczonego symbolem US;
- 2) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych.

TERENY ZIELENI I WÓD

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją oraz usługami nieuciążliwymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej przywodnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz:
 - a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
 - b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych;
 - c) uszkodzania umocnień.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów przyległych oraz cieków i zbiorników wodnych.

TERENY KOMUNIKACJI

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi publiczne:

- 1) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- 2) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 3) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dróg dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz za zgodą zarządcy drogi, lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

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

- 1) dopuszczenie podziału nieruchomości w celu:
 - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod drogą, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego;
 - c) poprawy warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie łączenia i scalenia nieruchomości.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszczenie:
 - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów,

elementów małej architektury;

3) utrzymanie linii rozgraniczających dróg:

- a) w minimalnej szerokości 20 m, na terenach oznaczonych symbolem KDZ;
- b) w minimalnej szerokości 12 m oraz w obszarze parku kulturowego zgodnie z rysunkiem planu, na terenach oznaczonych symbolem KDL;
- c) w minimalnej szerokości 10 m oraz w obszarze parku kulturowego zgodnie z rysunkiem planu, na terenach oznaczonych symbolem KDD;

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) urządzenia towarzyszące,
- 3) zieleń urządzoną;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

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

- 1) dopuszczenie podziału nieruchomości w celu:
 - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod drogą, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego;
 - c) poprawy warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie łączenia i scalenia nieruchomości.
- 3) dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolem KDW:

- 1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszczenie:
 - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg, realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych;
- 3) utrzymanie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w minimalnej szerokości 8 m.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: obsługi komunikacji drogowej

– parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia towarzyszące;
- c) zieleń urządzoną;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kształtowanie zespołów parkingów powyżej dwudziestu stanowisk parkingowych, poprzez:

- 1) pasy zieleni w formie szpalerów drzew lub żywopłotów, a także innej zieleni komponowanej,
- 2) nakaz pełnego dostosowania budowli dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz rozdzielania pasami zieleni, bloków parkingowych liczących powyżej dziesięciu miejsc postojowych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów w ilości 10%.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 17. 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy drogi.

§ 18. 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 mieszkanie,
- 2) 1 miejsce na pokój hotelowy,
- 3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonym symbolami: MN, dla każdej działki o funkcji podstawowej;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: MN, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

- 5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (U, UT, UR, US),
- 6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: UT, UR;
- 7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-6 podlega zsumowaniu.

Rozdział 5

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 19. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
- 4) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych w przypadku braku możliwości skoordynowania budownictwa mieszkaniowego z budową kanalizacji sanitarnej na terenach wyznaczonych w planie;
- 5) realizowanie zbiorników bezodpływowych, na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych, do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji;
- 6) gromadzenie ścieków pochodzenia zwierzęcego w specjalnych zbiornikach, z zastosowaniem zorganizowanego systemu ich wywozu i rolniczego wykorzystania.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej.
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,

w granicach własności;

- 4) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do kanałów wód opadowych;
- 5) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 2) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących przebiegów sieci magistralnych gazociągów o szerokości wyznaczonej przez zarządcę sieci.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się: wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

7. Zakłada się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z preferowaniem systemów ekologicznych.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania miasta i gminy liniami średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma: centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem z wykorzystaniem utwardzonej powierzchni;
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową,
- 6) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 7) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących przebiegów sieci średniego napięcia o szerokości wyznaczonej przez zarządcę sieci.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

Rozdział 6

Tytuł

§ 20. 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 7

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXXIV/191/2009
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 30 grudnia 2009 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXXIV/191/2009
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 30 grudnia 2009 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu- w końcowej redakcji planu

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XXXIV/191/2009
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 30 grudnia 2009 r.
Zalacznik3.doc

Określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania- w końcowej redakcji planu.