

**UCHWAŁA NR IV/14/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia 30 grudnia 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo - rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszycy.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, art. 29, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/200/2010 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 25 stycznia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo - rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszycy.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

**§ 2. 1.** W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN):

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa mieszkaniowa, ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń;

2) teren usług kultury (oznaczony na rysunku planu symbolem 4UK):

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa usługowa, ustala się lokalizację budynków służących ekspozycji muzealnej,
- b) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

3) tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej (oznaczone na rysunku planu symbolami: 2UT, 5UT, 9UT, 10UT):

- a) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa usługowo - rekreacyjna, ustala się lokalizację budynków usługowo – rekreacyjnych,
- b) dodatkowo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5UT ustala się realizację obiektu o funkcji edukacyjno – konferencyjnej,
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem warunków ustalonych w przepisach szczególnych,
- d) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

- 4) teren wód powierzchniowych z rekreacją wodną (oznaczony na rysunku planu symbolem 3WS/UT) - pozostawia się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji obiektów służących rekreacji (zadaszenia – wiaty, dojścia, mała architektura);
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem IKS – istniejący parking; ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8ZP – ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia;
- 7) teren wód powierzchniowych (oznaczony na rysunku planu symbolem 6WS) – ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji mostu pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 5UT i 7MN;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – projektowane ulice wewnętrzne i place.

#### 2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Burmistrza Miasta Głuszycy (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

#### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem,
- 2) na obszarze zabudowy usługowo - rekreacyjnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy dla całego obszaru objętego planem nie może przekraczać 20%, natomiast dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę a wyznaczonych liniami rozgraniczającymi 40%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT i UK ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych; linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.
  - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkanie, usługi). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
  - c) poziom posadowienia parteru budynków: 0,15 - 0,3 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
  - d) dla projektowanej zabudowy - dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połac dachową. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 40° do 45° , dopuszcza się również od 5° do 20° . Dopuszcza się pokrycie dachów ceramiczne, papą lub gontem bitumicznym,
  - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- 3) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.,
  - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynku,
  - c) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
  - d) dach symetryczny (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowy z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połac dachową. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 40° do 45° . Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
  - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - obszar objęty planem położony jest:

- 1) w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów” - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu nr OŚ.IV-6210/27/94 z dnia 12.04.1994 r.;
- 2) w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne” i potencjalnego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”. Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zasady zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych określonych w art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach projektowanej zabudowy usługowo - rekreacyjnej (UT) obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się zachowanie pasa terenu zabezpieczającego dostęp do potoku „Złota Woda” o szerokości min. 5,0 m po obu stronach potoku.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi ulicami wewnętrznymi (KDW) skomunikowanymi z drogą powiatową nr 3380 D oraz istniejącym dojazdem od drogi powiatowej nr 3378 D;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie dla potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub rozwiązania lokalne (studnie),
  - c) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie działek,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę.

**§ 3.** Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 4.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 5.** Traci moc uchwała nr XIII/75/2007 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo-rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica gm. Głuszycy

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/14/2010  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
z dnia 30 grudnia 2010 r.

[Zalacznik1.tif](#)

### **Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/14/2010  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
z dnia 30 grudnia 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

### **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Grzegorz Sakowicz**