

**UCHWAŁA NR XXXVIII/211/2010
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia 29 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Grzmiąca, gm. Głuszycy.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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 XVIII/106/2008 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 26 maja 2008 r. 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 położonego w obrębie wsi Grzmiąca, gm. Głuszycy.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 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)MN – tereny zabudowy rekreacyjno - mieszkaniowej,
- 2)RM – teren zabudowy zagrodowej,
- 3)KDW – ulice wewnętrzne.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)na terenach projektowanej zabudowy rekreacyjno - mieszkaniowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalno – rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością lokalizacji na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,
 - b) 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,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu,
 - d) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabryko-wanych elementów betonowych;
 - 2)dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się zabudowę zagrodową składającą się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1)dla terenów zabudowy rekreacyjno - mieszkaniowej, oznaczonych 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) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej,
- 4) 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 w trakcie prac ziemnych 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 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 i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy rekreacyjno - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalno - rekreacyjnych lub mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zasadę lokalizacji budynków mieszkalno - rekreacyjnych lub mieszkalnych na działce w zakresie: usytuowania elewacji frontowej oraz kalenicy dachu, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - e) poziom posadowienia parteru budynków na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - f) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połąć dachową. Nachylenie połąć dachowej w granicach od 40° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
 - g) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
 - h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.

2) Dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, ustala się:

- a) dla zabudowy zagrodowej wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połąć dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 40° - 45° dla budynków mieszkalnych. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się nachylenie połąć dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu ceramiczne. Budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1) Obszar objęty planem położony jest:

- a) 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.,
- b) przy granicy projektowanego Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne”. 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.).
- 2) Ochronie przed zainwestowaniem podlegają tereny w strefach ochronnych: linii elektroenergetycznej średniego napięcia i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200, PN1,6MPa.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) dla terenów projektowanej zabudowy rekreacyjno - mieszkaniowej plan ustala przedstawioną na rysunku planu zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korektę z zachowaniem następujących kryteriów:
- a) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²,
- c) szerokość frontu działki przylegającej do drogi nie może być mniejsza niż 24,0 m.,
- d) możliwe jest łączenie dwóch sąsiednich działek
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej),
- 2) na terenach projektowanej zabudowy, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalno – rekreacyjnego lub mieszkalnego.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi ulicami wewnętrznymi,
- 2) ustala się zachowanie przebiegu istniejącej sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia DN200, PN1,6MPa wraz ze strefą ochrony od gazociągu o szerokości 40,0 m. (po 20,0 m z obu stron). W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć lokalnych,
- c) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki.
- § 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Głuszycy uchwałą Nr XVIII/106/2008 z dnia 26 maja 2008 roku zobowiązała Burmistrza Głuszycy do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Grzmiąca, gm. Głuszycy. Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycy, zatwierdzonego uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. Był również wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 08.12.2009 r. do 31.12.2009 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy, ul. Grunwaldzka 55. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 23.12.2009 r. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Burmistrza Głuszycy można było składać do 19.01.2010 r. Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/211/2010

Rady Miejskiej w Głuszycy

z dnia 29 marca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/211/2010

Rady Miejskiej w Głuszycy

z dnia 29 marca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Jan Chmura