

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Głuszycy**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Głuszyca w granicach działki ewidencyjnej nr 127/1.**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/283/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 26 września 2017r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Głuszyca w granicach działki ewidencyjnej nr 127/1, 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. ze zmianą uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Głuszyca w granicach działki ewidencyjnej nr 127/1.

**2.** Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 1000.

**3.** Załącznikami do uchwały są:

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

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

**§ 2.** W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające:
  - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - b) symbol określający obręb geodezyjny (B- południowy),
  - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) pomniki przyrody ożywionej oraz drzewa zasługujące na ochronę.

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

- 1) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) 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;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar

- przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 6) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: 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%;

## **Rozdział 2**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

**§ 5. 1.** Ustaleniami planu objęty jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**.

**2.** Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

**§ 6. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczenie:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako część zabudowy, stanowiącej główne składniki terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,

b) komunikacji jako przeznaczenia towarzyszącego, związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości przyległych do nich;

2) zakaz:

a) stosowania jako materiałów wykończeniowych:

- plastikowych listew elewacyjnych typu "siding" oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych i podmurówek,
- blachy falistej i trapezowej za wyjątkiem garaży oraz niewielkich obiektów gospodarczych nieprzekraczających 24 m<sup>2</sup>.

**2.** Nakaz stosowania formy architektonicznej nawiązującej do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości z zakazem stosowania przy kształtowaniu elewacji z bali drewnianych.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, dotyczy to pomników przyrody ożywionej oraz drzew zasługujących na ochronę.

**2.** Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

**3.** 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 pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

**4.** Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

**§ 8.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w wielkości 1000 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem stosowania minimalnej wielkości działki dla wydzielanych działek pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację 5m<sup>2</sup>;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w ust. 1, 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 mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 120°;

- 4) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzoną na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20 m.

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

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg;
- 2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 12 niniejszej uchwały;
- 3) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 13 niniejszej uchwały.

2. Dopuszczenie w garncach planu :

- 1) obiektów zadaszonych służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu;
- 2) sieci i obiekty związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, dojeżdż i dojazdów do budynków; zieleni, elementów małej architektury;
- 4) obiektów związanych z obsługą komunikacji pieszej i rowerowej.

**§ 10.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Dopuszczenie utrzymania istniejącego sposobu użytkowania oraz lokalizację czasowych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**

**§ 11.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczony symbolem B-MN1.5.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) wolnostojących budynków garażowych oraz małogabarytowych budynków gospodarczych nie przekraczających 40m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) zieleni urządzonej;
- 3) produkcję drzewną – usługi tartaczne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

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

- 1) obowiązek kształtowania układów zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - a) dla przeznaczenia podstawowego dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu oraz dachy płaskie;
  - b) dopuszczenie przekryć uzupełniających główne połacie dachu w formie lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30% dla przeznaczenia podstawowego;
  - c) dla przeznaczenia uzupełniającego dachy o kącie nachylenia 10° do 15°;
- 3) wysokość zabudowy – do 12,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 22 m;
- 5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 40 %;
- 6) minimalna intensywność zabudowy 0,05;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy 0,25;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w ilości nie większej niż 50%;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu o parametrze odległości 3- 50m od linii rozgraniczającej;

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

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w zespole zabudowy;
- 2) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

**§ 12.** 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 2 miejsca postojowe dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-3 podlega zsumowaniu;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego**

**§ 13.** 1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) użytkowanie i budowę studni;
- 4) utrzymanie systemów wodociagowych z ujęcia miejskiego.

2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania miejskiego systemu kanalizacji;
- 4) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach, które nie mogą być skanalizowane.

3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
  - a) rozprowadzenie na terenie własnym inwestora,
  - b) odprowadzenie do wód płynących na warunkach ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązują warunkami odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła. Dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się, żeby sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) przebudowę oraz rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych z możliwością ich skablowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

**8.** Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

**§ 14.** 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**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszyca.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.