

**Uchwała nr .....**  
**Rady Miejskiej w Głuszycy**  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gmina Głuszycy.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r., poz. 506), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/239/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gm. Głuszycy, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Głuszycy uchwała, **co następuje:**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gmina Głuszycy.

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

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§2.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem:**

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;  
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

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.

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać 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 kształtowania krajobrazu:**

nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie określa się zasad kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na jej brak.

### **7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:

- a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 12 m,
- c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 60% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,
- e) w zagospodarowaniu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy zapewnić min. 1 miejsca postojowe wliczając w to garaż,
- f) intensywność zabudowy do 0,2,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogę.

## **8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):  
-Bystrzyca od Walimki do Piławy o kodzie PLRW6000813439, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zbiornika Mietków (SO0806).  
Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe);
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie”.

## **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego  $90^\circ$  z tolerancją do 5%;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 1) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną.

## **10. Szczególne 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) należy zachować, wynikającą z przepisów szczególnych, odległość zabudowy od istniejącej linii napowietrznej 20kV SN L-262.

## **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą wewnętrzną (dz. nr 576/2);

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
- c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków),
- d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§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 ... %.

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

**§6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.