

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miasta Głuszyca.**

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 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/53/2019 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 26 lutego 2019r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, 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 Głuszyca w granicach określonych na rysunku planu.

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 sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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;
- 3) oznaczenia zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) symbol określający obręb geodezyjny (A- północny),
 - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 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. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) U / MN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Z- tereny zieleni nieurządzonej.

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,
- 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 m².

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;

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem U/MN, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w wielkości 1000 m², z dopuszczeniem stosowania minimalnej wielkości działki dla wydzielanych działek pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację 5m²;
- 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 m²;
- 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) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 2) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 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 zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem A-U/MN1.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3. Przeznaczenie uzupełniające –

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsca postojowe dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej;

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;
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 200m²;
- 3) wysokość zabudowy – do 12,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 30 m;
- 5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 40 %;
- 6) minimalna intensywność zabudowy 0,001;
- 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 1,5- 10,0m od linii rozgraniczającej.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej - oznaczony symbolem Z, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) dolesienia;
- 2) zieleni urządzona
- 3) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obiekty i urządzenia związane z ochroną akustyczną terenu A-U/MN1,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Rozdział 4 **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

§ 13. 1. ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym

układem komunikacyjnym poprzez układ dróg;

2. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych. 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 m² 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

§ 14. 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) dopuszczenie użytkowania i budowy studni;

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.

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 do 100kW, 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

§ 15. 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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszycy.

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