

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

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

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 (tj. Dz.U. 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/167/2020 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 kwietnia 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszycy, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszycy, 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 Głuszycy w granicach określonych na rysunku planu, dla części działki ewidencyjnej nr 198 przy ul. Gdańskiej.

**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 następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 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.

**§ 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;

## **Rozdział 2**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony następującym 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) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym jako część zabudowy niestanowiącej główne składniki terenu, 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;
- 3) zakaz:
  - a) stosowania jako materiałów wykończeniowych:
    - plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
    - blachy falistej w kolorze srebrnym,
    - bali drewnianych na elewacjach.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

**§ 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 poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w wielkości 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 120°;
- 3) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20 m.

**§ 10.** W obszarze opracowania znajdują się następujące tereny lub obiekty, których zagospodarowanie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla obszarów:

- 1) Natura 2000 - Ostoja Nietoperzy Gór Sowich PLH020071, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałej części województwa dolnośląskiego objęty Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.

**§ 11.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD (ul. Gdańska) oraz drogi wewnętrznej (dz. nr 199) znajdującej się poza obszarem opracowania, jako układ komunikacyjny zewnętrzny. Do działek budowlanych można wydzielić inne ciągi pieszo-jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgające dojazdowe, przy czym szerokość noworealizowanych ciągów pieszo-jezdnym nie może być mniejsza niż 6m.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 2 miejsca postojowe dla każdej działki,
- 2) 2 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkanie,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia usługowego
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona pkt. 1)-3) podlega zsumowaniu,.

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych.

5. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zastosowaniu parametru, co najmniej 1 miejsca na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

1. ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
  - b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
- 3) stosowanie:
  - a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
  - b) zbiorników bezodpływowych;
- 4) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

2. dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny.

3. dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych.

4. dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych;
- 2) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

- 1) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią;
- 2) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów.

6. dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych

- systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej;
    7. dla zaopatrzenia w gaz ustala się budowę sieci i urządzeń gazowych.
    8. dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
      - 1) korzystanie z systemu zasilania liniami niskiego i średniego napięcia;
      - 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
      - 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych;
      - 4) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
      - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW;
    9. dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

### **Rozdział 3** **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**

- § 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B-MN1.2.**
2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  3. Przeznaczenie uzupełniające:
    - 1) usługi towarzyszące;
    - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 3) obsługa komunikacji;
    - 4) urządzenia towarzyszące.
  4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;
    - 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
      - a) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej lub wielospadowej, dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku,
      - b) dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej stosowanie dachów:
        - pulpitowych o kącie nachylenia od 10° do 20°,
        - płaskich dla tarasów oraz nad garażami wbudowanymi w budynek podstawowy;
    - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;
    - 4) intensywność zabudowy 0,001- 0,30;
    - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;
    - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 25 m.
  5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 4**

**§ 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 5** **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.