

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 (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 XIX/150/2020 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 stycznia 2020r 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, w rejonie działek ewidencyjnych nr 556, 86/2, 86/1 przy ul. Henryka Sienkiewicza.

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone 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 (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;

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

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

- 1) **Up** – teren usług publicznych;
- 2) **E**- teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka.

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. Nie ustala się zasad dla ochrony przed hałasem, w tym natężenia hałasu.

§ 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 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 120°;
- 3) 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.

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

- 1) obszary:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

- b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) zagrożenia powodzią Q02%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) obszar 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 (ul. Sienkiewicza) znajdującej się poza obszarem opracowania jako układ komunikacyjny zewnętrzny. Do działek budowlanych można wydzielić inne ciągi pieszo- jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgacze dojazdowe, przy czym szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych 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 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, lub na 3 pracowników.

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 m² 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 z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%,
 - b) zbiorników bezodpływowych, które na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% muszą posiadać szczelną konstrukcję oraz rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego;
- 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, oraz przekraczającej 100 kW zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW;
 - 6) w obszarze opracowania znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wraz z pasem technologicznym, dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu; dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii.
 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 A-Up1.**
2. Przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne, w tym posterunek policji.
 3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa usługowa;
 - 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 14,00 m;
 - 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków- dachy o kącie nachylenia do 20° oraz 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej, wielospadowej i pulpitowej; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
 - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 60 m.
 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Teren położony jest w części na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne oraz zakaz zabudowy zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

- § 14. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem A-E1.**
2. Przeznaczenie podstawowe- infrastruktura techniczna- elektroenergetyka.
 3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.
 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość nowej zabudowy do 6,0m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie więcej niż 14m;
 - 2) dachy według indywidualnego projektu zgodnie z przyjętą technologią;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;

- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%.

Rozdział 5

§ 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 6 **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszyca.

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