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

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Sierpnica, gmina Głuszyca.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r., poz. 713), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr VI/52/2019 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Sierpnica, gm. Głuszyca, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Głuszycy uchwala, **co następuje:**

§1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Sierpnica, gmina Głuszyca.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000. 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 symbolami:

1) **1.MN-** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,** dopuszcza się lokalizację 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 ładu 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; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia.

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

1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych;

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. **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:**

przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** ustala się:

a) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;
b) intensywność zabudowy do 0,4;
c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 8 m,
d) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych z dopuszczeniem okien dachowych i lukarn o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45, dotyczy zasadniczej części budynku, pokrycie dachu w od-

cieniu koloru czerwonego, brązowego, grafitowego; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu;

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
- 8 m od linii rozgraniczających drogę dz. nr 402.

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 gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):
-Bystrzyca od źródła do Walimki 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 komunalne, wody opadowe i roztopowe);

3) przez obszar objęty opracowaniem przebiegają linie elektroenergetyczne:
- linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110 kV S- 250,
- linia napowietrzna średniego napięcia SN 20 kV- L- 261, wzdłuż których należy zachować pasy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”.

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

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 2) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub do drog wewnętrznej o szerokości min. 5 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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).

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną (dz. nr 402)

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
   b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnie),
   c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiornik bezodpływowy, 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.