

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia ...

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie **miasta Głuszyca, gmina Głuszyca.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/165/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Głuszyca, gm. Głuszyca, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszyca, uchwała się **co następuje:**

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie miasta Głuszyca, gmina Głuszyca, zwany dalej planem.

2. Ustalenia zmiany planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000 i 1:500, przedstawiony na arkuszach 1.1, 1.2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 zmianą planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) Arkusz 1.1

a) **A.1.MN**– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

b) **A.1.KDW** – istniejąca droga wewnętrzna;

c) **A.2.KDW** – projektowana droga wewnętrzna zakończona placem do zawracania.

2) Arkusz 1.2

a) **B.1.MN**– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

b) **B.1.KDW** – droga wewnętrzna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak 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 postojowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

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.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem położony jest poza terenem ochrony oraz obserwacji archeologicznej. Ponadto nie stanowi historycznego układu ruralistycznego;
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się zasad kształtowania przestrzeni publicznej, w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**A.1.MN**, **B.1.MN**) ustala się:

- a) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 1200 m²;
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- c) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki;
- d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 12 m; szerokość elewacji frontowej do 15,00 m;
- f) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 4,00 m od dróg wewnętrznych, 20 m od linii wysokiego napięcia i 11 m od linii średniego napięcia (*arkusz 1.1*) oraz min. 6 m (*arkusz 1.2*) od linii rozgraniczających drogi.

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

Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189, która stanowi część scalonej części wód *Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806)*.

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

1) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1.MN** i **B.1.MN** ustala się możliwość przeprowadzenia podziału wtórnego z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu wydzielenia nowych działek na realizację planowanych inwestycji, dla których określa się:

a) minimalną szerokość frontu działki: 30 m (nie dotyczy działek zlokalizowanych na zakończeniu dróg wewnętrznych (*arkusz 1.1*) oraz działek, które w wyniku podziału skomunikowane będą dojazdem łączącym działkę z drogą (*arkusz 1.2*);

b) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%.

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

Przez teren oznaczony na arkuszu 1.1 przebiegają dwie linie elektroenergetyczne: średniego SN (L-261) i wysokiego WN (S-250) napięcia. Wzdłuż istniejących linii średniego i wysokiego napięcia należy zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości 22 m (po

11 m z obu stron linii licząc w poziomie od osi linii) dla sieci średniego napięcia i 40 m (po 20 m z obu stron linii licząc w poziomie od osi linii) dla sieci wysokiego napięcia.

Ponadto wyznacza się pas wolny od zabudowy o szerokości 20 m wzdłuż granicy z terenem leśnym.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów ustala się istniejącymi (*arkusz 1.1 1 KDW* o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m, *arkusz 1.2 KDW* poszerzona do 6 m) oraz projektowanymi (*arkusz 1.1 2 KDW* o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m) drogami wewnętrznymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnia);
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych – rozwiązania lokalne (oczyszczalnia przydomowa, szczelny zbiornik);
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu;
 - e) w zakresie 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 Miasta Głuszycy.

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