

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

z dnia ...

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi **Głuszycza Górna, gmina Głuszycza.**

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/166/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycza Górna, gm. Głuszycza, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycza, uchwała się **co następuje:**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycza Górna, gmina Głuszycza, zwany dalej planem.

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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem:**

RM – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym – nie przekraczająca 300 DJP;

- dopuszcza się lokalizację na działce budynków gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- możliwość adaptacji istniejących budynków na cele gospodarcze.

**2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:**

Nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację funkcji istniejących już obiektów tak, aby razem tworzyły harmonijną całość uwzględniając przy tym wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy zagrodowej;
- 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.

### **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 zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym (RM) ustala się:

- a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5;
- b) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 60% powierzchni działki;
- c) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 20% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- d) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 15 m; szerokość elewacji frontowej do 40,00 m;
- e) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 20° do 30°, dopuszcza się pokrycie blachą
- f) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na brak terenów publicznych;
- g) lokalizacja obory w głębi działki, w odległości min. 140,00 m od linii rozgraniczającej drogi (ul. Graniczna);
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej 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 RM, ustala się możliwość przeprowadzenia podziału wtórnego z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową w gospodarstwie hodowlanym 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: 20 m,
- b) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%,
- c) powierzchnia wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

#### **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. Dopuszcza się lokalizację inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływującej na środowisko, dla której przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże jej znaczącego oddziaływania (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

Uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice obszaru objętego planem.

Przez teren objęty planem przebiega kilka linii elektroenergetycznych średniego SN (L-262, L-262-41, L-262-81) oraz niskiego nN (obwód X-2 ze stacji R-262-41) napięcia. W przypadku kolizji nowej zabudowy z istniejącą siecią energetyczną średniego napięcia, możliwe jest przesunięcie linii, dopuszcza się skablowanie.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą wewnętrzną, przylegającą do obszaru objętego planem;

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 – do sieci kanalizacyjnej;
- 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 Głuszyca.

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