

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

z dnia ...

w sprawie: uchwalenia 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 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 XXVIII/189/2016 z dnia 27 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Sierpnica, gmina 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Sierpnica, gmina Głuszyca, 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 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) **1.R** – użytek rolny;
- 2) **2.ZP** – zieleń urządzona
- podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń urządzona, urządzenia rekreacji czynnej;
- 3) **3.UTI, 4.UTI** – tereny rekreacji indywidualnej:
- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,
- 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;
- 4) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. Zasady kształtowania ład 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:

Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi 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 rekreacji indywidualnej (**2.UTI, 3.UTI**) ustala się:

- a) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 1200 m²;
- b) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,2;
- c) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 20% powierzchni działki;
- d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 80% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 12 m; szerokość elewacji frontowej do 15 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. 8 m od linii rozgraniczających drogę gminną i 6 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną.

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 **1.UTI** i **2.UTI** ustala się możliwość przeprowadzenia podziału wtórnego z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 (nie dotyczy działek, które w wyniku podziału skomunikowane będą dojazdem łączącym działkę z drogą);

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

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 istniejącymi drogami gminnymi lub poprzez drogą wewnętrzną (**KDW**) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m zakończoną placem do zawracania;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

b) zaopatrzenie w wodę – rozwiązanie lokalne, studnie;

- c) odprowadzanie ścieków komunalnych – rozwiązania lokalne (oczyszczalnia przydomowa, szczelny zbiornik z zachowaniem przepisów odrębnych);
- 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.