

**UCHWAŁA NR 117**  
**Rady Miejskiej w Głuszycy**  
z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi  
Grzmiąca i Łomnica, gm. Głuszycy**

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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr XXXIV/238/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017, o przystąpieniu do sporządzenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Grzmiąca i Łomnica, gm. Głuszycy, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszycy, Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. wraz ze zmianą, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Grzmiąca i Łomnica, gm. Głuszycy, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu oraz w uchwale Nr XXXIV/238/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017.

**2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1- rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

**3.** Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej o parametrze ustalonym na rysunku planu;
- 5) **wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

## Rozdział 2 Ogólne zasady zagospodarowania terenu

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

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 2) **KDW** – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem:

- a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną 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,
- b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- c) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 7.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1100 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
  - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu;
- 4) ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U, – jak dla terenów mieszkaniowo usługowych określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) 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.
- 2) w obszarze opracowania nakazuje się kształtowanie obiektów poprzez nawiązanie formą i detalem architektonicznym do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości.

**§ 10.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach: potencjalnego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, Projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne”, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne ciągi pieszo-jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

- 1) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo-jezdnych nie może być mniejsza niż 8m,
- 2) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

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) 2 miejsce postojowe na terenie oznaczonym symbolem MN/U, dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;

4. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

5. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych.

6. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 12. 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:

a) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się:

- realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
- stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
- modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodnych;

3) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,

b) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych;

4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się dopuszczenie:

a) gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,

b) powiązania terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,

c) modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;

5) dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

a) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,

b) 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:

a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych,

b) 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 realizację sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) rozbudowę i budowę linii energetycznych niskiego i średniego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej;

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.

**§ 13.** 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 3 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2 , o przeznaczeniu podstawowym:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usług turystyki- domy rekreacyjne.

**2. Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;

**3. 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 10,00 m;
- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków- dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;  
minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 3) intensywność zabudowy 0,10- 0,50;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
- 5) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 18 m;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW1;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 15. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami, KDW1, KDW2, KDW3.**

- 1) szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrze:
  - a) 3,5- 4,0 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań;
  - b) 8- 16,0 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW2, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań;
  - c) 8- 13,5 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW3, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań;
- 2) droga KDW1 stanowi poszerzenie drogi istniejącej.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi gminy.

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