UCHWAŁA NR XXXVI/277/2021
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Głuszycy, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do uchwały w skali 1:5000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głuszycy

Grzegorz Milczarek

Uzasadnienie

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Dworcowej w obr. wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, położny jest we wschodniej części wsi Głuszyca Górna. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,42ha.

Obecnie obszar objęty opracowaniem stanowi nieurządzone tereny łąk. Położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 3378D – ul. Dworcowa. W sąsiedztwie omawianego terenu znajduje się nowopowstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Omawiany teren obejmuje działkę nr 75/2 obręb Głuszca Górna, dla której obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/169/2009 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 czerwca 2009 r. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren użytkowany rolniczo, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.R.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest wnioskiem właściciela działki nr 75/2 o zmianę obowiązującego planu w zakresie ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mając na uwadze uwarunkowania, potencjał i atrakcyjności wsi Głuszyca Górna, zasadnym jest zmiana obowiązującego planu miejscowych, co niewątpliwie spełniającej oczekiwania i lokalne potrzeby gminy.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuje się o podjęcie przedmiotowej uchwały.

Załącznik do uchwały nr XXXVI/277/2021
Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 22 czerwca 2021r.

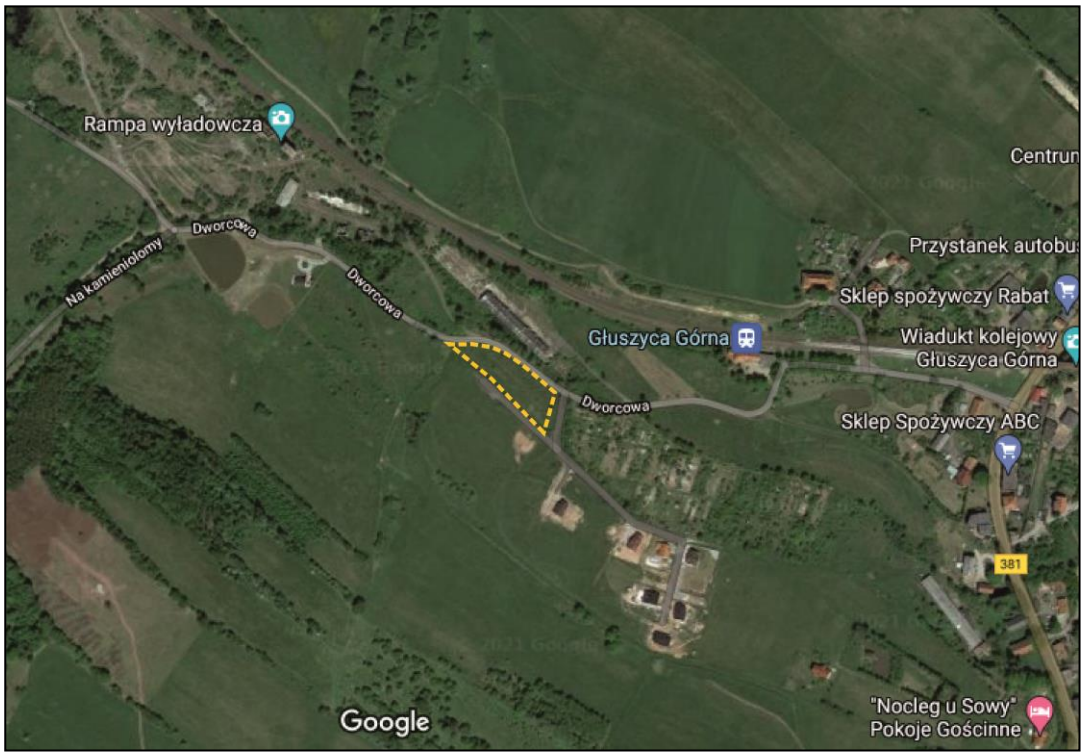
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Dworcowej w obr. wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie w jakim jest uchwalany, zatem na podstawie art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Głuszycy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Dworcowej w obr. wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, Burmistrz Miasta Głuszycy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

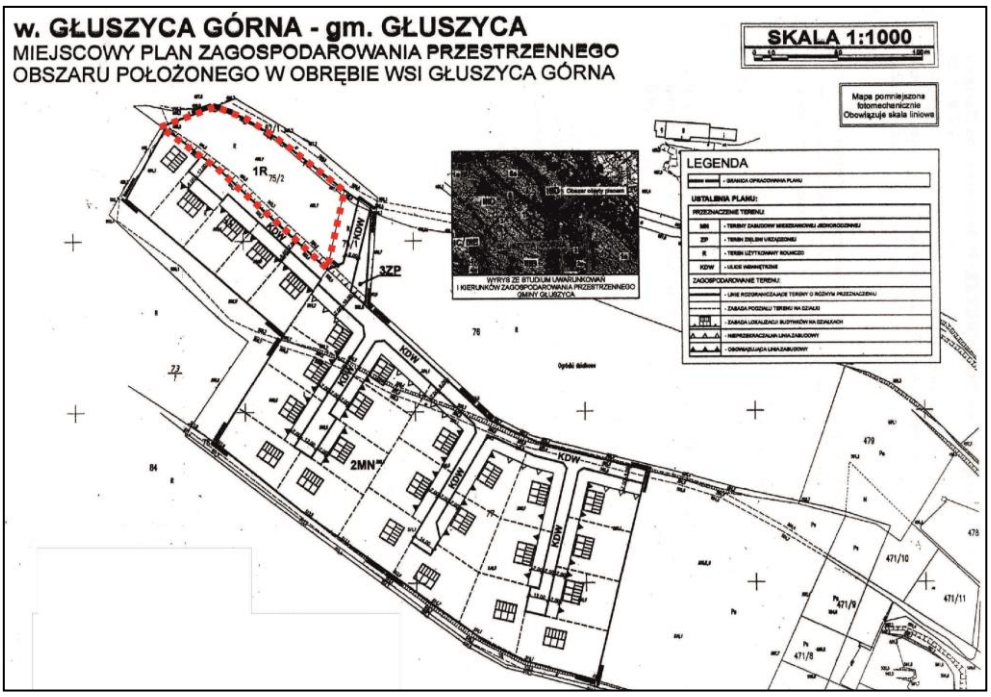
Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Dworcowej w obr. wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, położny jest we wschodniej części wsi Głuszyca Górna. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,42ha.

Obecnie obszar objęty opracowaniem stanowi nieurządzone tereny łąk. Położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 3378D – ul. Dworcowa. W sąsiedztwie omawianego terenu znajduje się nowopowstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



Rys.1. Ortofotomapa.

Teren obejmuje działkę nr 75/2 obręb Głuszca Górna, dla której obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/169/2009 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 czerwca 2009 r. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren użytkowany rolniczo, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.R.**



Rys.2. Fragment obowiązującego planu z terenem objętym zmianą

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest wnioskiem właściciela działki nr 75/2 o zmianę planu w zakresie ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mając na uwadze uwarunkowania, potencjał i atrakcyjności wsi Głuszyca Górna, zasadnym jest zmiana obowiązującego planu miejscowego, co niewątpliwie poszerzy ofertę inwestycyjną ukierunkowaną na rozwój wsi.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/302/217 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 listopada 2017r.

W wyniku analizy **Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszyca** stwierdzono, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Głuszyca.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, pozyskano kopię mapę zasadniczą w skali 1:1000, dla obszaru objętego projektem planu z Wydziału Geodezji i Kartografii w Wałbrzychu oraz kopię mapy ewidencji gruntów w skali 1:1000.

4. Zakres prac planistycznych

1. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu;
2. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
3. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
4. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady ochrony krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- określenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
6. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
7. Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
8. Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej, celem zaopiniowania;
9. Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
10. Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

Sporządzała:
Marta Śliwińska