

Uchwała Nr XXXIII/224/2017

Rady Miejskiej

w Głuszycy

z dnia 31 stycznia 2017 r.

**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 z późn. zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) 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. Uchwala 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** – droga wewnętrzna;

c) **A.2.KDW** – droga wewnętrzna.

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 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:

- 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. 6m (*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 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: 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 drogami wewnętrznymi *arkusz 1.1 A.1.KDW* o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m oraz *A.2.KDW* o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m, *arkusz 1.2 B.1.KDW* o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6, skomunikowanymi z istniejącymi drogami publicznymi;

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 30 %.

§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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Milczarek
Grzegorz Milczarek

UZASADNIENIE

Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie miasta Gluszyca, gmina Gluszyca.

Z dniem 18 listopada 2015r. obowiązuje uzasadnienie do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami znowelizowanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych rozstrzygnięć w projekcie planu miejscowego, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 u. p. z. p., w tym uwzględnienia zwłaszcza:

- a) wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych
- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- g) prawa własności;
- h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i) potrzeb interesu publicznego;
- j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

wymienione zagadnienia znalazły zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający dokonał analizy w kontekście interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszane w postaci wniosków, uwag i uzgodnień zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania w pełni odzwierciedlają interes publiczny i prywatny.

W związku z zamiarem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania obciążenia transportem układu przestrzennego;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Został spełniony warunek w tym zakresie - projektowane zagospodarowanie zlokalizowane jest w granicach jednostki osadniczej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z data uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ustr.2;

Ustalenia miejscowego planu zgodne są z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Głuszycy” przyjętej zgodnie z załącznikiem do Uchwały nr XXVIII/188/2016 Rady Miejskiej w Głuszyce z dnia 27 września 2016 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.

Rada Miejska w Głuszycy uchwałą nr XXIV/165/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 czerwca 2016 r. zobowiązała Burmistrza do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie miasta Głuszycy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 listopada 2016 r. do 6 grudnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 6 grudnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Burmistrza można było składać do dnia 20 grudnia 2016 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

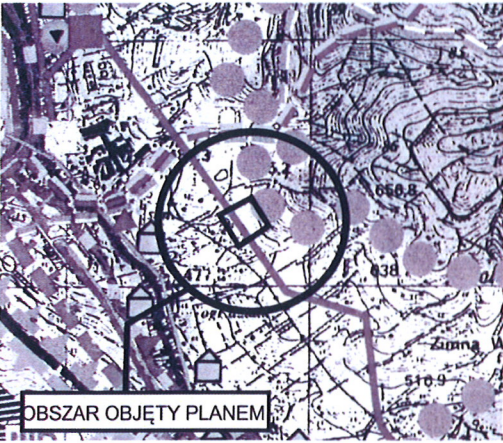
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Milczarek
Grzegorz Milczarek

m. GŁUSZYCA - gm. GŁUSZYCA
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 RADA MIEJSKA PRZESTRZENNEGO
 w Głuszycy Arkusz 1.1

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Miejskiej w Głuszycy

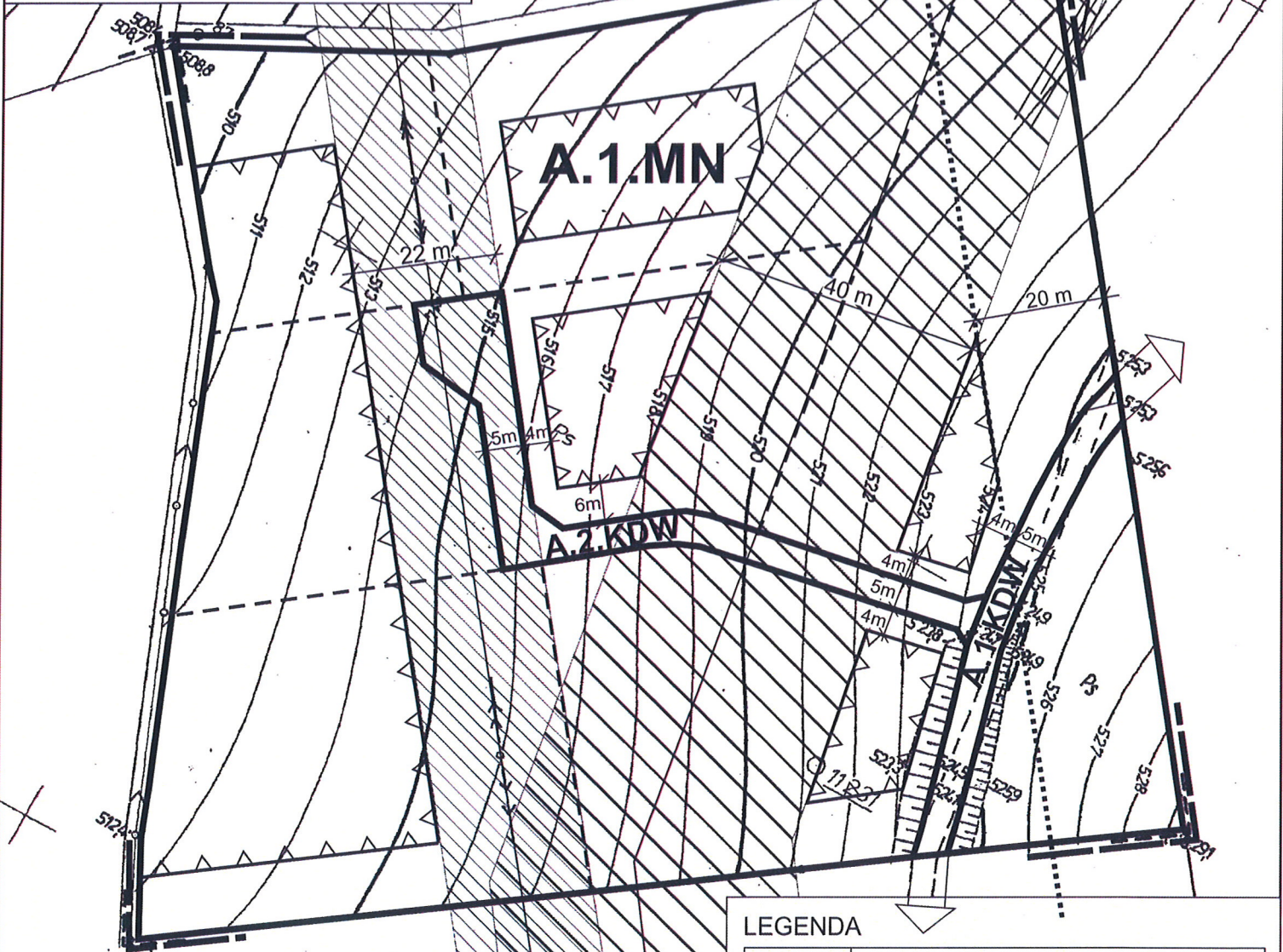
SKALA 1:1000

0 5 10 20 50m



OBSZAR OBJĘTY PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY GŁUSZYCA



LEGENDA

— — — — — - GRANICA OPRACOWANIA PLANU

USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** - DROGA WEWNĘTRZNA

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- — — — — - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- ▲ ▲ ▲ - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- - STREFA OCHRONNA OD LASU
- ▨ ▨ ▨ - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGOWYSOKIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- - - - - - ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zespołu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA WALERZYŃSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu

Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza

identyfikator ewidencyjny

materiału zasobu: P.0221

Data wykonania kopii: 22.09.2016

Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej do reprezentacji organu: INSPEKTOR

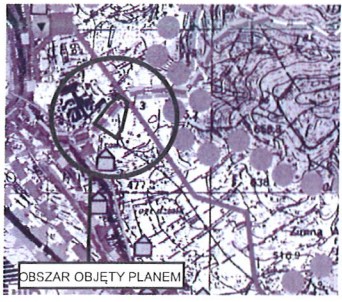
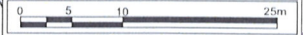
Andrzej Poniewierski

Załącznik nr 1 (arkusz 1.1) do uchwały nr XXXIII/224/2017.....
 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 31.01.2017.....

m. GŁUSZYCA - gm. GŁUSZYCA
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 Arkusz 1.2

RADA MIEJSKA
 w Głuszycy

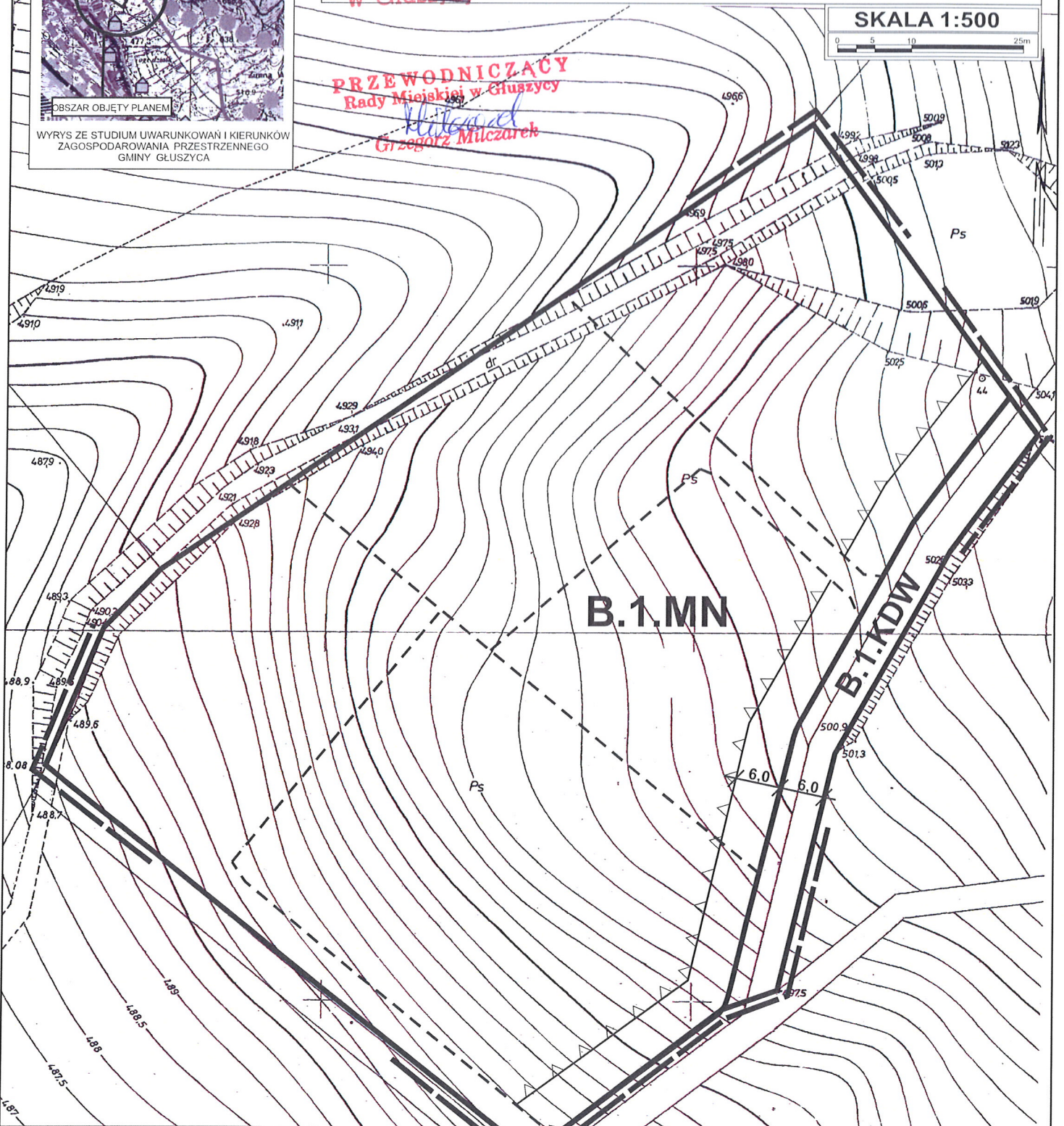
SKALA 1:500



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY GŁUSZYCA

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Miejskiej w Głuszycy

Witold
 Grzegorz Młuczarek



LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
USTALENIA PLANU	
PRZEZNACZENIE TERENU	
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDW	- DROGA WEWNĘTRZNA
ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

Posiadaacza sąsiadująca z terenem kopii z treści materiału
 geodezyjnego i roboczu geodezyjnego Kartograficznego
SKARISTA WALBRZYSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu
 Nazwa materiału geodezyjnego: mapa zasadnicza
 Identyfikator ewidencyjny
 materiału geodezyjnego: 22-01-2011
 Data wykonania kopii: 27-09-2016
 Data przekazania kopii: 26-09-2016
 Wykonawca: Zup. Starostw.
 Oznaczający organ: 163 300 007
 Andrzej Pomysłowski

Załącznik nr 1 (arkusz 1.2) do uchwały nr XXXIII/224/2014
 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 21.01.2014

Załącznik Nr 2
do Uchwały XXXIII/224/2017
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 31 stycznia 2017 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie miasta Głuszyca, gm. Głuszyca.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 15.11.2016 r. do 06.12.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 06.12.2016 r. Natomiast uwagi można było składać do 20.12.2016 r.

Nie wniesiono żadnych uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy

Grzegorz Milczarek

Załącznik Nr 3
do Uchwały XXXIII/224/2017
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 31 stycznia 2017 r.

zawierający informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie miasta Głuszyca, gm. Głuszyca, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

- 1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie miasta Głuszyca, gm. Głuszyca, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Milczarek
Grzegorz Milczarek