

Uchwała Nr XVI/102/2015
Rady Miejskiej
w Głuszycy

z dnia 24.11.2015 r.

**w sprawie: uchwalenia 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 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 1515), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXX/175/2009 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 31 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, po stwierdzeniu że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami 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 Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej:

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo – rekreacyjna,

c) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń;

2) ZL – tereny lasów i zadrzewień;

3) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) 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;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne), z możliwością częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38° do 45°, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych.

Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego:

- 3) usytuowanie budynków kalenicą równoległą do drogi;
- 4) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków w granicach od 0,3 do 0,5 m licząc przy głównym wejściu do budynku;
- 6) możliwe jest całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – jednorodzinnej (MN) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;
- 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 parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. 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.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się zasad kształtowania przestrzeni publicznej, w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
 - b) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 20% powierzchni działki;
 - c) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, minimum 60% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zielen przydomowa, zadrzewienia);
 - d) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 12,00 m; szerokość elewacji frontowej od 8,00 m do 12,00 m, wysokość elewacji frontowej liczonej do okapu lub gzymsu, do 5,00 m.
 - e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.
Nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, ze względu na brak terenów publicznych;
 - f) linie zabudowy w odległości 8,00 m od linii rozgraniczających dróg. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może być przekroczona przez części dodatkowe lub

drugorzędne budynku, tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połączenie dachowe, przypory, itp.

7. 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, niezagrażona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1500,00 m²;
- b) szerokość frontu działek nie mniejsza, niż 30,00 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją do 10%;
- d) dopuszcza się scalanie i wykonanie nowego podziału terenu zgodnie z warunkami w pkt. a), b), c), łącznie z wydzieleniem dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,00 m.

9. 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).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi drogami wewnętrznymi (KDW),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne;
 - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązanie lokalne (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe);
 - 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 Głuszycy.

§6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Milczarek
Grzegorz Milczarek

Uzasadnienie

Rada Miejska w Głuszycy uchwałą Nr XXX/175/2009 z dnia 31 sierpnia 2009 r. zobowiązała Burmistrza Głuszycy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gmina Głuszycy.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane art. 17 ust. 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

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

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Milczarek
Grzegorz Milczarek

**RADA MIEJSKA
w Głuszycy**

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XVI/102/2015
Rady Miejskiej w Głuszycy
Z dnia 24.11.2015 r.

Zawierający informację o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Głuszycy Górna, gmina Głuszyca.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 czerwca 2015 r. do 29 czerwca 2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 29 czerwca 2015 r. Natomiast uwagi można było składać do 13 lipca 2015 r.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gm. Głuszyca.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Milczarek
Grzegorz Milczarek

