

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca**

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), 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/237/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017, o przystąpieniu do sporządzenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca, 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 Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu oraz w uchwale Nr XXXIV/237/2017 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 przebiegu 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** – teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 2) **U,M** – tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej;
- 3) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **KDW** – tereny dróg 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-jezdnymi 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 600 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,
 - 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 10m²;

- 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 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; U,M – 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 szerokość nowo realizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m.

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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej usług, na terenach oznaczonych symbolem MN/U; U,M;
- 2) 2 miejsce postojowe na terenie oznaczonym symbolem MN/U, U,M, dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-3 podlega zsumowaniu.

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

5. 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 m² 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 wodny;

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 teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

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 12,00 m;
- 2) 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%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 20 m;
- 7) 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.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1100 m².

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami U,M1- U,M3, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa rekreacyjna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

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

4. 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:
 - a) 14,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M1,

- b) 12,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M2,
 - c) 10,00 m dla terenu oznaczonego symbolem U,M3;
- 2) 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%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,70;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
 - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 60 m;
 - 7) 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, oraz 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW2.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej możliwa jest jedynie na całym terenie wyznaczonym w planie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 2000 m².

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z o przeznaczeniu podstawowym - zieleń nieurządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrze:
 - a) 10 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 1;
 - b) 12-28 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 2, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań, stanowiącej poszerzenie drogi istniejącej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

- § 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.
- § 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Muczonek
Grzegorz Muczonek

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLVI/316/2017
Rady Miejskiej
w Głuszycy
z dnia 29 grudnia 2017 r.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) a także zobowiązań wynikających z uchwały Nr XXXIV/237/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 lutego 2017 w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych”. Obszar planu zajmuje 3,06 ha.

Projekt planu, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Głuszycy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 15.09.2017 r. do 13.10.2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, w dniu 27.09.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 27.10.2017 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu

planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem obejmuje grunty zainwestowane w obszarze wiejskim Głuszycy Górnej oraz grunty rolne klas IV. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Sudeckiej dla działki 63/3 oraz wydzielone części działek 44/1, przeznaczonych na cele: realizacja nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej; KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych; Z – tereny zieleni nieurządzonej, U,M – tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej; przystępuje się ze względu na potrzebę zmian przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zmian zasad kształtowania zabudowy w ramach realizacji nowych obiektów związanych z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo usługową oraz komunikacją. Zmiany w planie zapisów związane są zarówno z przeznaczeniem terenów, jak i parametrami zabudowy, przy uwzględnieniu ochrony zidentyfikowanych zasobów środowiska oraz wartości przyrodniczych czy krajobrazowych, w tym ustalenie linii rozgraniczających poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Rada Miejska w Głuszycy stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy, przyjętego uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLIV/302/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy 28 listopada 2017 roku. Teren objęty planem położony jest w granicach „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego" [IICa].

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące

zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występuje Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” oraz Projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne”. Na obszarze planu nie występują nowe znaczące przekształcenia przestrzeni rolnej. Powiększenie przestrzeni zabudowanych ustalone zostały w dokumentach planistycznych, tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane, jako zabytki, oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę nowych terenów w ramach przeznaczeń uzupełniających, do których należy przeznaczenie: z zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługową oraz komunikacja. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając w/w teren pod przeznaczenia związane z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo usługową oraz komunikacją.

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz ograniczenie przed nadmierną urbanizacją.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozwalających na lepsze wykorzystanie nieruchomości. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano, także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszyca, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej

w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Głuszycza sporządzania analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, które to zostały uchwalone uchwałą XXXVIII/188/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy w dniu 27 września 2016, i tym samym plan został oceniony pod tym kątem oraz w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza projektu wykazała, iż przedmiotowa zmiana wymaga przeprowadzenie prac planistycznych w wariantcie zadaniowym związanym bezpośrednio z wnioskami o przekształcenie terenów, na których obowiązują ustalenia prawa miejscowego. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty prywatne.
2. Plan nie wyznacza terenów dla realizacji celów publicznych, w tym nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje.
3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.
4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina nie będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami związanymi z budową infrastruktury.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania, co wpłynie na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Matuszak
Grzegorz Matuszak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie wsi Grzmiąca i Łomnica,
gm. Głuszyca
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

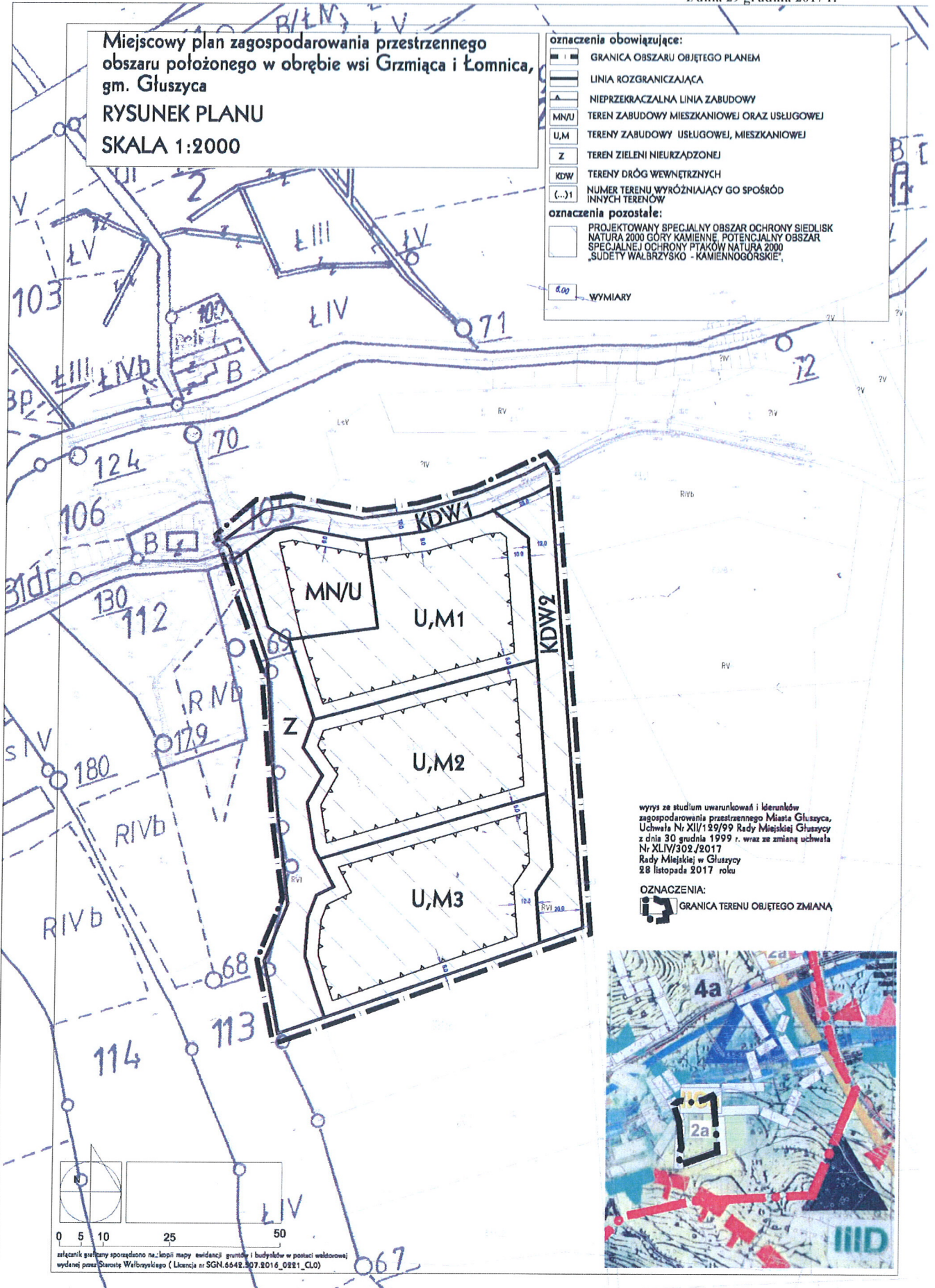
oznaczenia obowiązujące:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
- U,M TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ
- Z TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- (-)-1 NUMER TERENU WYRÓŻNIAJĄCY GO ŚPOŚRÓD INNYCH TERENÓW

oznaczenia pozostałe:

- PROJEKTOWANY SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 GÓRY KAMIENNE POTENCJALNY OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTKÓW NATURA 2000 „SUDETY WAŁBRZYSKO - KAMIENNOGORSKIE”

WYMIARY



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca, Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. wraz ze zmianą uchwały Nr XLIV/302/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z 28 listopada 2017 roku

OZNACZENIA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie
wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Głuszycy nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

PRZEWODNICKI
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Milczarek
Grzegorz Milczarek

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gm. Głuszycy.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Głuszycy określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z póź. zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Kuczyński
Grzegorz Kuczyński

