UCHWAŁA NR …./…../…..
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY
z dnia …….. r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, Gmina Głuszyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/39/2024 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz uchwałą nr XII/79/2025 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/39/2024 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, Gmina Głuszyca, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999r. ze zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, Gmina Głuszyca.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, poza linią zabudowy dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych oraz wysuniętych przed tą linię maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, dachów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania trenu, przekraczającą 60% jego powierzchni;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;
6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
   a) stacji paliw, myjni samochodowych, demontażu pojazdów,
   b) usług związanych z obróbką kamienia,
   c) handlu wielkopowierzchniowego,
   d) usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
7) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynku mieszkalnym nieprzekraczające 30% powierzchni użytkowej tego budynku, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1) **MN-MW:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      – usługi,
      – usługi towarzyszące,
      – teren komunikacji wewnętrznej,
      – teren zieleni urządzonej,
      – parkingi,
      – wody powierzchniowe śródlądowe;
2) 1**KDD i 2KDD:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      – parkingi,
      – drogi dla rowerów;
3) **KR:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      – parkingi,
      – drogi dla rowerów;

2. W przypadku gdy przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, przez co należy rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w miejscu gdzie plan ustala linie zabudowy:
   a) nakaz sytuowania budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,
   b) zabudowa sytuowana na obowiązującej linii zabudowy może stanowić zabudowę pierzejową lub przerywaną w formie budynków wolnostojących, pod warunkiem usytuowania głównej bryły budynku lub pierzei na minimum 70% długości obowiązującej linii zabudowy,
   c) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przekrytych dachami innych niż budynki poza nieprzekraczalna linia zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
2) w miejscu gdzie plan nie ustala linii zabudowy:
   a) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6,0 m od granicy drogi wewnętrznej nie wydzielonej na rysunku, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu,
   b) nakaz zachowania odległość min. 6,0m pomiędzy istniejącym budynkiem, a granicą drogi wewnętrznej;
3) nakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewnopodobne;
6) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

7) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
8) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków ustala się:
   a) nakaz zachowania ujednoliconych cech dachu w zakresie kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
   b) nakaz zachowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad balkonów i ich wypełnień.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednordzennej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:
1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej, przy czym zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-MW** ustala się:
1) forma:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
   b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinna – dowolna;
2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,05,
   b) maksymalna – 1;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
5) wysokość zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej:
      – jednorodzinnej – do 9,0 m,
      – wielorodzinnej – do 12,0 m;
   b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 5,0 m;
6) geometria dachów:

a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach:
   - od 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - od 20° do 35° dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat kąta nachylenia od 15°- 30°;

b) kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w literze a nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;

c) układ głównej kalenicy równoległy względem drogi, z której obsługiwana będzie nieruchomość z tolerancją do 10°;

7) pokrycie dachów:
   a) dachówka,
   b) łupek naturalny lub syntetyczny,
   c) blacha płaska,
   d) dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;

8) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 6,0m od linii rozgraniczającej teren MN-MW;

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 1**KDD** i **2KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 20,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie oraz Góry Kamienne, dla który obowiązują przepisy aktów ustanawiających ochronę prawną.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m;
2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1200 m^2;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;
5) ustalenia §11 ust. 2 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§12. 1. W północnej części planu przebiega dystrybucyjna napowietrzne linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której wyznacza się pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7 m od osi w obu kierunkach).

2. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym ww. linii ustala się:
   a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,

b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

4. W granicach planu przebiega gazociąg podwyższonego ciśnienia DN 200 PN 1,6 MPa, dla którego:

1) na rysunku planu wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 40,0m, po 20,0m od osi gazociągu;
2) sposób zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, w granicach ww. stref, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w przypadku wyłączenia lub likwidacji ww. gazociągu, szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wyznaczone na rysunku planu oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują;
4) w przypadku zmiany parametrów i ciśnienia ww. gazociągu, strefę ochronną należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w przypadku przeniesienia w inne miejsce ww. gazociągu, strefa kontrolowana od gazociągu oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych odpowiednio ulegają przesunięciu.

5. Obszar opracowania przylega do terenów kolejowych w związku z tym:

1) w odległości 10m od granicy z terenem kolejowym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.
3) prowadzenie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej wymaga zachowania standardów akustycznych zgodnie ustaleniami § 5 ust. 2, a w przypadku przekroczenia tych standardów w związku z oddziaływaniem linii kolejowej, ustala się nakaz zastosowania środków ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenu i budynku.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami dojazdowymi 1KDD i 2KDD, drogą wewnętrzną KR oraz drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku, a dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu, ustala się:

1) minimalną szerokość pasa drogowego 7,0 m;
2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania*:*

1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
c) dla usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
d) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;
2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy usługowej powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
3) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:
a) stanowisk postojowych;
b) parkingów, w tym zadaszonych;
c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.

§14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ramach zaopatrzenia jednostki osadniczej zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:
   a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
   b) możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidulanych rozwiązań proekologicznych;
9) w zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:

1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁA NR ……..…..
RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY
z dnia ……..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, Gmina Głuszyca

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr V/39/2024 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz uchwały nr XII/79/2025 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/39/2024 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, Gmina Głuszyca.

Teren, którego dotyczy plan położony jest we wschodniej części wsi Grzmiąca na stryku z granicami miasta Głuszycy. Obecnie jest to w części teren łąki i zadrzewień, a w części teren po byłej ciepłowni. Obszar ograniczony jest od północy, południa i zachodu terenami łąk i pastwisk, od zachodu linią kolejową. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 6 ha.

Dla omawianego terenu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania niezbędnym jest sporządzenie planu. Głównym założeniem jest wprowadzenie na omawianym terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Głuszyca, przyjętej uchwałą nr XXVIII/188/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 września 2016r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako wariant zadaniowy, związany bezpośrednio z wnioskiem o przekształcenie terenów.

W wyniku analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy gminy Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999r. ze zm., stwierdzono, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania, będą zgodne z jego ustaleniami. Zgodnie z ww. studium omawiany teren położony jest w strefie III turystyczno – gospodarczej, w obrębie której ustala się funkcję osadniczą do utrzymania, podporządkowania, uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów z możliwością wykorzystania na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno – wypoczynkowej, nieuciążliwej działalności produkcyjno – usługowo – przetwórczej, przeróbki, bez obsługi gospodarki rolnej, zaplecza gospodarki komunalnej.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte. Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Teren położony jest natomiast w granicach obszaru Natura 2000 „Góry Kamienne” oraz „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych

dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Obszar planu obejmuje grunty klasy dr, Bi, RIVb, PsIV, ŁIV i ŁV, które nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82).

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 1 grudnia 2024 r., nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości informację o konsultacjach społecznych dotyczących przedmiotowego planu.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od …… r., w formie:

- zbierania uwag – przez cały czas trwania konsultacji;
- spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu ……, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy, ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca, sala nr …., o godz. ……..;
- punktu konsultacyjnego czynnego przez cały czas trwania konsultacji w dniach: poniedziałki, środy, czwartki w godzinach od ……, …….., …….. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy, ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca, pok. nr ……;
- udostępnienia projektu planu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Głuszyca pod adresem:…….. .

Do przedmiotowe planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

W związku z uwzględnieniem ww. uwag koniecznym było ponowne poddanie planu konsultacjom społecznym.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.