UCHWAŁA NR ……
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia …… r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 (.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/172/2026 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 9 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. ze zmianami, uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca w granicach określonych na rysunku planu, w rejonie działek nr 252/4 obręb Głuszyca 1, nr 200/28, 200/21 obręb Grzmiąca.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 1000, zwany "rysunkiem planu";
2) załącznik nr 2 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 1000, zwany "rysunkiem planu";
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
4) załącznik nr 4- zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granice i sposoby 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;
4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
2) linia rozgraniczająca;
3) oznaczenia zawierające:
   a) symbol określający przeznaczenie terenu,
   b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) obszary zielono- błękitnej infrastruktury.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

1) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;

2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
3) 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;
4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W obszarze objętym planem, przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:
1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem;
2) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dopuszczenie:
a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, jako część zabudowy niestanowiącej główne składniki terenu, w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy,
b) komunikacji jako przeznaczenia towarzyszącego, związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych;
2) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych:
a) plastikowych listew elewacyjnych typu ”siding”,
b) blachy falistej w kolorze srebrnym,
c) bali drewnianych na elewacjach.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym, stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą.
3. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, tarasów nad garażami oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych ustala się główną kalenicę, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku. Nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu w środowisku - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.
3. Należy przy lokalizowaniu inwestycji uwzględnić niekorzystne warunki podłoża, gruntowo - wodne mogące występować w obszarze opracowania - utrudniające budownictwo.
4. W przypadku lokalizacji w obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, lokalizowanych na terenie obszarów „Natura 2000” (PLB020010 „Obszaru specjalnej ochrony ptaków Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, PLH020038 "Specjalny obszar ochrony siedlisk Góry Kamienne"), należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla linii elektroenergetycznych 110kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości po 11m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z

przepisami odrębnymi.

6. Dla linii elektroenergetycznych 20kV wraz z pasem technologicznym o szerokości po 3m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W obszarach zielono- błękitnej infrastruktury obowiązuje nakaz użytkowania terenu z zachowaniem zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. W obszarze tym obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. 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.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w wielkości 2000 m²;
2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60º do 120º;
3) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzoną na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20 m.

§ 10. W obszarze opracowania znajdują się następujące tereny lub obiekty, których zagospodarowanie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla obszarów:

1) Natura 2000: Góry Kamienne PLH020038, Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010
2) pozostałej części województwa dolnośląskiego objęty Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KW, jako układ komunikacyjny zewnętrzny znajdujący się poza obszarem opracowania oraz 1KR znajdujący się w obszarze opracowania.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników, ustala się 2 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkanie.

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub 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 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 12. **1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się:
  a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
  b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
3) stosowanie:
  a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
  b) zbiorników bezodpływowych;
4) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
2) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów

gospodarczych;
2) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
3) dopuszcza się modernizację systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:
1) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią;
2) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
1) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych;
2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się budowę sieci i urządzeń gazowych.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) korzystanie z systemu zasilania liniami niskiego i średniego napięcia;
2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych;
4) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

10. 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.

Rozdział 3
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

3. Przeznaczenie uzupełniające:
1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) obsługa komunikacji;
3) 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 budowlanego12,00 m;
2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW - dachy o kącie nachylenia od 30° do 45° w układzie symetrycznym względem kąta nachylenia połaci, w formie dwuspadowej lub wielospadowej, przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW - dachy o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym względem kąta nachylenia połaci, w formie dwuspadowej lub wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków,

c) dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej stosowanie dachów:
- pulpitowych o kącie nachylenia od 10° do 20°,
- płaskich dla tarasów oraz nad garażami wbudowanymi w budynek podstawowy;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60%;
4) intensywność zabudowy 0,001- 0,30;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku:

a) 22 m dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW,

b) 15 m dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 2000m^2 dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW;

2) 1500m^2 dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW.

§ 14. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 8m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

Rozdział 4

§ 15. 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 5
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.