



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 września 2022 r.

Poz. 4354

### UCHWAŁA NR L/352/2022 RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/277/2021 Rady z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Głuszycy Górna, gm. Głuszycy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycy, zatwierdzonego uchwałą 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 Głuszycy Górna, gm. Głuszycy.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 2) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku podaną w metrach, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną od średniego poziomu terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku); w przypadku obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu

istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, 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, itp.;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu**

§ 3.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

- 1) usługi towarzyszące;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) wody powierzchniowe;
- 4) zieleń urządzoną.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących takich jak parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury.

3. Na całym obszarze planu, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, 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) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego;
- 2) nakazuje się stosowanie jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

- 4) zakaz stosowania elewacji z blachy trapezowej i fałdowej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury społecznej**

§ 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 występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową położoną poza granicami planu,
  - b) 4 m i 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami wewnętrznymi położonymi poza granicami planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,04,
  - b) maksymalna – 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 10 m,

- b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
- 6) dachy:
- a) geometria:
- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
  - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- b) pokrycie:
- dachówka ceramiczna lub cementowa, łupek;
  - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę,
  - kolor pokrycia czarny, grafit, antracyt;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1000 m<sup>2</sup>.

#### **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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Góry Kamienne” oraz „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, który podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, 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 - 25 m;
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi, działek wyznaczanych pod infrastrukturę techniczną;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia 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. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

## 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 położonymi poza jego granicami.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

§ 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) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
  - b) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
  - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami,
  - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** :
  - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;

10) 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 o mocy nie przekraczającej 500kW oraz nie wymagającej wyznaczenia obszarów w studium gminy, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### **Rozdział 12.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głuszycy:  
**Grzegorz Milczarek**

Nr kanc.:SGN.6642.698.2021

Województwo: dolnośląskie  
Jednostka ewidencyjna: 022105\_5, Głuszyca - Obszar Wiejski  
Obręb: 0001, Głuszyca Górna

### KOPIA MAPY ZASADNICZEJ SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr L/352/2022  
Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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

**STAROSTA WAŁBRZYSKI**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu

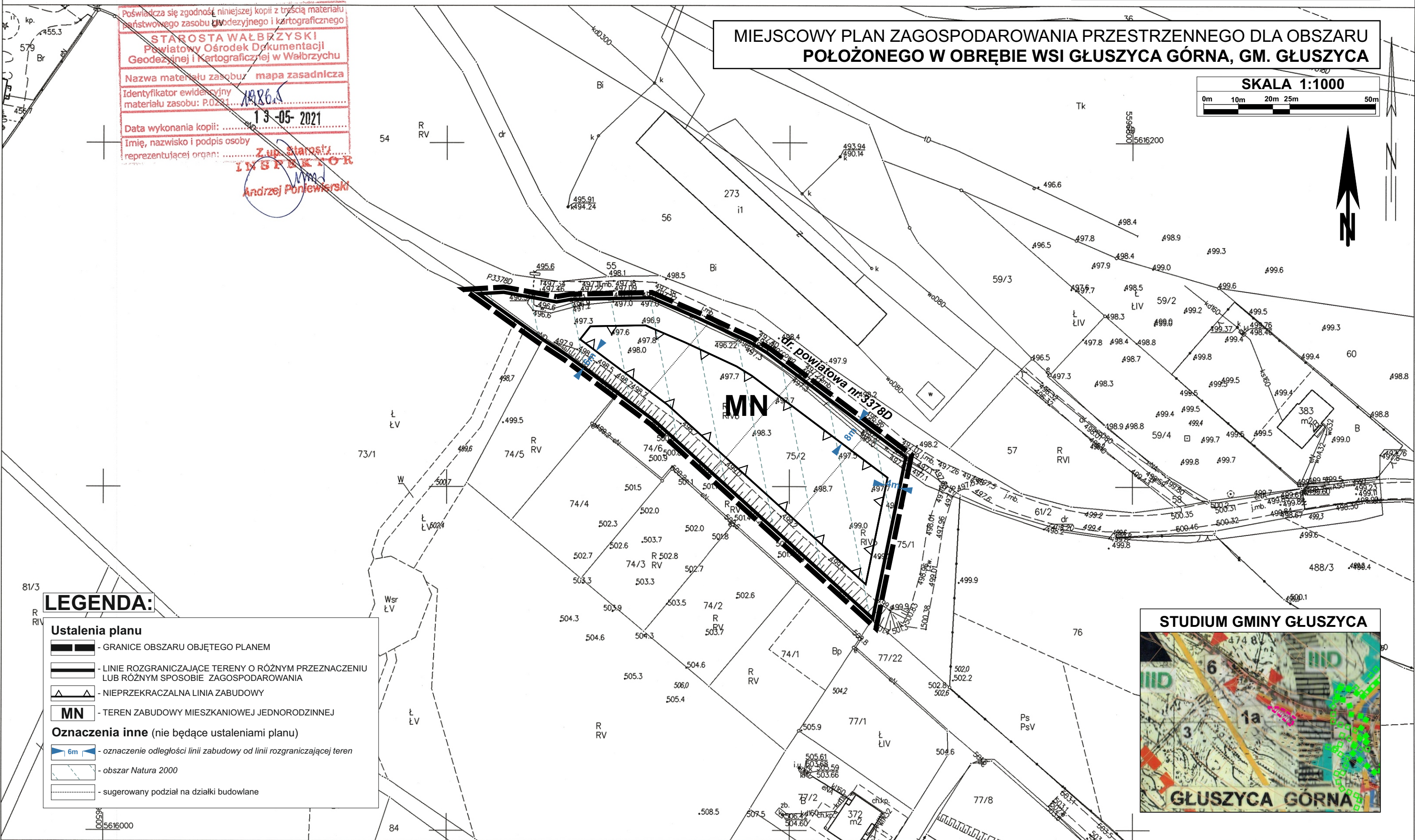
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.022105\_5

Data wykonania kopii: 13-05-2021

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: *Zup. Starsza*  
**INSPEKTOR**  
Andrzej Poniewierski

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI GŁUSZYCA GÓRNA, GM. GŁUSZYCA

**SKALA 1:1000**  
0m 10m 20m 25m 50m



### LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- 6m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
  - obszar Natura 2000
  - sugerowany podział na działki budowlane



Załącznik nr 2  
do uchwały nr L/352/2022  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie  
wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego obszaru położonego w obrębie wsi Głuszyca Górna, gm. Głuszyca, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Miejska w Głuszycy nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.



Załącznik nr 3  
do uchwały nr L/352/2022  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/352/2022

Rady Miejskiej w Głuszycy

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Zbiór danych przestrzennych**

**Rada Miejska w Głuszycy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**