- projekt -

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

PROJEKT
Nr 55/2026

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 2026 r., poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 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 1999 r. 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; nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie części nadziemnych budynku;
2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określone indywidualnie dla każdego terenu;
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) **1MN-MW:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - teren usług,
      - usługi towarzyszące,
      - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
      - teren zieleni urządzonej,
      - teren parkingu,
      - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) **1MNW:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - usługi towarzyszące,
      - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
      - teren zieleni urządzonej,
      - teren parkingu,
      - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) **1KDD i 2KDD:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - teren parkingu,
      - teren komunikacji rowerowej;

4) **1KR:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - teren parkingu,
      - teren komunikacji rowerowej;

5) **1ZN i 2ZN:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
      - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) **1ZP:**
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej,
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - zieleń naturalna,
      - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów 1MNW i 1MN-MW 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. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

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 nowo wydzielanej 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 drewno i 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.

2. Ustalenia zawarte w § 9 dotyczące typu zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz wydzielanych na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości.

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 dla terenu 1MN-MW i 1MNW jak dla zabudowy mieszkaniowo–usługowej.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, z uwagi na występujące chronione gatunki ptaków oraz ich siedliska, ustala się:

1) nakaz zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz bezpieczeństwa ruchu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;

2) nakaz realizacji w granicach terenów 1MN-MW oraz 1MNW nasadzeń z udziałem rodzimych gatunków krzewów o charakterze ciernistym, w szczególności takich jak: róża dzika, głóg, śliwa tarnina, pełniących funkcję ekotonową i osłonową;

3) stosowanie zewnętrznych opraw oświetleniowych ograniczających emisję światła poza obszar oświetlany, w szczególności poprzez zastosowanie opraw kierujących światło wyłącznie w dół.

4. 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 **1MN-MW** ustala się:

1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,05,
   b) maksymalna – 1;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
4) wysokość zabudowy:
   a) dla zabudowy:
      - jednorodzinnej – nie więcej niż 9,0 m,
      - wielorodzinnej i usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
      - usługowej – nie więcej niż 12,0m;
   b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i innych budowli nie więcej niż 5,0 m;
5) 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 zabudowy usługowej oraz dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i innych budowli przykrytych dachem kąta nachylenia od 15°- 30°;
   b) kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w literze a nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
6) 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;
7) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren 1MN-MW od strony dróg oznaczonych symbolem 1KDD i 1KR.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,05,
   b) maksymalna – 0,6;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
4) wysokość zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż do 9,0 m,
   b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i innych budowli nie więcej niż 5,0 m;
5) 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,
      - dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i innych budowli przykrytych dachem kąta nachylenia od 15°-30°;
   b) kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w literze a nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
6) 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;

7) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren 1MNW od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KDD** i **2KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZN, 2ZN i 1ZP** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

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 których 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 przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV, dla których wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi w obu kierunkach).

2. Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych 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 3,0 m) pod linią i w odległości po 7,0 m 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 elektroenergetycznych i w ich 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) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu zakazuje się wznoszenia budynków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

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) wprowadzenie 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 1KR 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 6,0 m;

2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego.

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 – 1,2 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 podziemnych, 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 indywidualnych rozwiązań proekologicznych;

9) w zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustala się:
   a) nakaz stosowania wysoce efektywnych ekologicznie źródeł ciepła, charakteryzujących się niską lub zerową emisją substancji do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z aktualnej uchwały antysmogowej Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
   b) zakaz stosowania paliw stałych najgorszej jakości, w tym węgla brunatnego, mułów i flotokoncentratów węglowych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne 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 lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Urządzenia, o których mowa w ust. 2, lokalizowane na gruncie (wolnostojące), dopuszcza się wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni.

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.

BURMISTRZ GŁUSZYCY
Roman Głód

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 ww. uchwały w zakresie granic opracowania planu.

Teren, którego dotyczy plan, położony jest we wschodniej części wsi Grzmiąca, gmina Głuszyca, na styku z granicami miasta Głuszycy. Obecnie jest to w części teren łąki i zadrzewień, a w części teren po byłej ciepłowni miejskiej. Obszar opracowania ograniczony jest od północy, południa i wschodu terenami łąk i pastwisk, od zachodu linią kolejową, a jego powierzchnia wynosi około 6,0 h.

Dla przeważającej części omawianego terenu nie obowiązywały dotychczas ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania niezbędnym stało się sporządzenie niniejszego aktu. Południowy fragment obszaru opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/77/2011 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 października 2011 r. z późn. zm.

Głównym założeniem planu jest wprowadzenie na omawianym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej wraz z usługami oraz niezbędnym układem komunikacyjnym, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie zdegradowanego terenu po byłej ciepłowni i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

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 2016 r. i obejmuje obszary wskazane do objęcia planem jako wariant zadaniowy, związany bezpośrednio z wnioskiem o przekształcenie terenów.

Procedura planistyczna dla przedmiotowego planu została przeprowadzona w pełnej zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opublikowanie ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniu 27 sierpnia 2026 r. jednoznacznie określiło przepisy prawne, na podstawie których prowadzone jest to postępowanie. Zgodnie ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z późn. zm., z uwagi na ogłoszenie o konsultacjach przed dniem 31 sierpnia 2026 r. tj. przed dniem utraty studium gminy i przed uchwaleniem planu ogólnego, niniejsza procedura mogła zostać dokończona na dotychczasowych zasadach. Oznacza to legalną możliwość sprawdzenia i stwierdzenia zgodności projektu planu z wciąż obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuszyca.

W wyniku analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, stwierdzono, że przewidywane rozwiązania co do docelowego sposobu zagospodarowania są w pełni zgodne z jego ustaleniami.

Omawiany obszar opracowania planu charakteryzuje się w strukturze Studium mieszanym, strefowym położeniem, stanowiąc bezpośredni styk oraz płynną kontynuację jednostek strukturalnych Gminy Głuszyca. Południowa część obszaru bezpośrednio wkracza w granice Strefy II Wiejskiej – obszaru osadniczego o preferowanej funkcji turystycznej i mieszkaniowo-usługowej [2a]/[IICa]. Północno-zachodnia część obszaru obejmuje natomiast zdegradowany teren dawnej infrastruktury ciepłowniczej, oznaczony w sąsiadującej Strefie III symbolem 3 (tereny komunalne).

Wprowadzenie na tym styku funkcjonalnym nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z usługami (1MNW, 1MN-MW) stanowi bezpośrednią kontynuację kierunków wyznaczonych dla strefy osadniczej II, a jednocześnie realizuje cele strategiczne Studium w zakresie nadrzędnej rehabilitacji i transformacji uciążliwych, poprzemysłowych obszarów problemowych Strefy III w celu przywrócenia ich do tkanki użytkowej gminy.

Zróżnicowanie parametrów urbanistycznych – w tym ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% (wskaźnik 0,3) dla terenu 1MN-MW – jest w pełni zgodne z dopuszczoną w Rozdziale 5.1 Studium elastycznością planistyczną dla terenów o specyficznym uwarunkowaniu technicznym i poprzemysłowym, wymagających ekonomicznie uzasadnionej, bardziej zwartej kompozycji zabudowy.

Przyjęte w planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zróżnicowane w celu zapewnienia ładu przestrzennego oraz integracji nowej tkanki z historycznym otoczeniem wsi Grzmiąca. Dla terenu 1MN-MW ustalono maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1 oraz wysokość max. do 12,0 m w celu umożliwienia optymalnej i ekonomicznie uzasadnionej lokalizacji budynków wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych na terenie poprzemysłowym. Dla terenu 1MNW parametry ograniczono odpowiednio do intensywności 0,6 oraz wysokości 9,0 m, co gwarantuje zachowanie kameralnego charakteru zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Wymóg stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 45° ma na celu utrzymanie spójności architektonicznej z tradycyjną formą budynków w regionie Sudetów Środkowych.

Zgodnie z wymogami ustawy, w planie celowo wprowadzono całkowity zakaz zabudowy kubaturowej dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN oraz 1ZP. Przyczyną ustanowienia tego zakazu są szczególne uwarunkowania przyrodnicze wynikające z przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej. Tereny te stanowią kluczowe siedliska i lęgowiska chronionych gatunków ptaków, to jest gąsiorka oraz derkacza. Wprowadzenie bezwzględnego zakazu wznoszenia budynków na tych obszarach jest koniecznym środkiem minimalizującym, wymaganym w celu zapewnienia ochrony integralności i przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000 Góry Kamienne oraz Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie, w granicach których leży cały obszar planu.

Ustalenia planu generują skutki finansowe dla budżetu Gminy Głuszyca. Po stronie wydatków gmina obciążona zostanie kosztami ewentualnej modernizacji lub budowy infrastruktury drogowej w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, przy czym wydatki te będą realizowane etapowo w ramach wieloletnich programów inwestycyjnych. Po stronie dochodów własnych gminy plan przyniesie wymierne korzyści finansowe, ponieważ przekształcenie gruntów rolnych i poprzemysłowych na cele mieszkaniowo-usługowe spowoduje coroczny, stabilny wzrost wpływów z podatku od nieruchomości. Ponadto, z uwagi na wzrost wartości nieruchomości objętych planem, w planie ustalono stawkę jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%, co może zapewni bezpośredni wpływ dochodów do budżetu. Zatem bilans finansowy realizacji planu w perspektywie długoterminowej jest dla Gminy Głuszyca dodatni.

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)

Procedura planistyczna została przeprowadzona w pełnej zgodności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków, a w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 1 grudnia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do wymogów ustawowych projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do wymaganych opinii i uzgodnień instytucjonalnych. W odpowiedzi na uwagi organów uzgadniających – głównie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – dokonano ponownej weryfikacji uwarunkowań przyrodniczych, uzupełniono prognozę i wprowadzono dodatkowe rozwiązania ochronne dla obszarów Natura 2000. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie przepisów ustawy podano do publicznej wiadomości informację o konsultacjach społecznych, które odbyły się w dniach od 10 września 2026 r. do 9 października 2026 r. Konsultacje obejmowały:

- zbieranie uwag i ankiet przez cały czas ich trwania,
- udostępnienie projektu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Głuszyca,
- spotkanie otwarte z prezentacją projektu planu, które odbyło się w dniu 24 września 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuszycy przy ulicy Parkowej 9, parter, pokój nr 3, o godzinie 15:30.

W toku przeprowadzonych konsultacji społecznych do przedmiotowego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi i ankiety.

Wobec spełnienia wszystkich wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej, w związku z czym w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej
Joanna Drzyżała

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY LIPOWEJ W OBRĘBIE WSI GRZMIĄCA, GMINA GŁUSZYCA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

Mapa pomniejszona
Obowiązuje skala liniowa

Mapa pobrana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Układ współrzędnych: EPSG:2176 ETRS89 - Poland CS2000 zone 5

N

1KDD
1ZN
1MN-MW
1KR
1ZP
2ZN
1MNW
2KDD
6m

Studium Gminy Głuszyca zatwierdzone uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999r. ze zm.



KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

STREFA I - MIEJSKA" (tereny objętego i planowanego zagospodarowania w granicach miasta)

STREFA II - WIEJSKA" (tereny otwarte i planowanego zagospodarowania)

LOKALNA KOTŁOWNIA

TERENY:

1	1a	LEŚNE - DOLESIENIA
2	2a	MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
3	3a	KOMUNALNE

LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ - WEWNĘTRZNEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- 6m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- obszar Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie i Góry Kamienne
- obszar przylegający do terenów kolejowych, podlegający ograniczeniom w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi
- przebieg gazociągu podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną gazociągu
- linie elektroenergetyczne 20 kV wraz z pasem technologicznym

Załącznik nr 2
do uchwały .....
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia .....

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miejska w Głuszycy rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy i wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lipowej w obrębie wsi Grzmiąca, będą realizowane sukcesywnie, w miarę postępu zabudowy oraz w miarę posiadanych przez Gminę Głuszyca środków finansowych.
2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy, niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wskazuje się:
   - budowę i modernizację publicznej infrastruktury drogowej w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;
   - sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w celu zapewnienia pełnego standardu wyposażenia technicznego obszaru.
3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, realizowane będzie z następujących źródeł:
   - środków własnych budżetu Gminy Głuszyca, ujętych w uchwale budżetowej oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) Gminy Głuszyca;
   - zewnętrznych funduszy strukturalnych i pomocowych Unii Europejskiej;
   - celowych dotacji i pożyczek z krajowych funduszy ochrony środowiska na rozwój sieci ekologicznych oraz gospodarkę wodno-ściekową;
   - innych środków zewnętrznych, w tym programów rządowych i krajowych funduszy celowych przeznaczonych na rozwój infrastruktury drogowej.
4. Dopuszcza się współfinansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej na podstawie umów i porozumień zawieranych z inwestorami zewnętrznymi realizującymi zamierzenia budowlane na obszarze objętym planem (w formule partnerstwa publiczno-prywatnego lub umów cywilnoprawnych).

Załącznik nr 3
do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia .....
Załącznik3.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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.