

Projekt

z dnia 29 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR L/486/22
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XII/136/11 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach, Rada Miejska w Głucholazach stwierdza i uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głucholazy, uchwalonego uchwałą nr XXI/205/20 z dnia 27 maja 2020 r.

§ 2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach, w granicach określonych na rysunku planu, zwany w dalszej treści uchwały „zmianą planu”.

§ 3. 1. Zmiana planu miejscowego, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej tj. rysunku zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów w zmianie planu nie określa się:

- 1) ustaleń dot. wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszarów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów określone oznaczeniem składającym się z symbolu literowego i numeru wyróżniającego teren;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) obszar Natura 2000 „Góry Opawskie”;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią jest średnie i wynosi 1%.
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią jest wysokie i wynosi 10%.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody, uchwały Sejmiku Województwa oraz uchwały Rady Miejskiej w Głuchołazach, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu i na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają jego przeznaczenie podstawowe, nieokreślone w symbolu literowym terenu;
- 4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę budynków;
- 5) **budowla pełniąca funkcję budynku** - należy przez to rozumieć: wolno stojącą przestrzenną instalację użytkową lub urządzenie techniczne wraz z ich częścią budowlaną to jest fundamentem czy podbudową z wyłączeniem wolnostojących masztów i wież antenowych, stały kontener i wiatę, o funkcjach użytkowych dopuszczonych na terenie dla budynków;
- 6) **objektach** - należy przez to rozumieć budynki i budowle wyżej określonej zabudowy z wyłączeniem innych budowli i obiektów małej architektury;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem budynków handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz o uciążliwościach nie wykraczających poza granice ich terenu;
- 9) **zabudowie usługowo - produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą szczególnie z zakresu usług, produkcji, składów lub magazynów;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalne zbliżenie zabudowy do pasa drogowego, określającą zarazem teren od frontu działki wolny od zabudowy;
- 11) **powierzchniowych miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca niezadaszone utworzone na powierzchni terenu lub zagłębione o nie więcej niż 1m poniżej przyległego terenu z dopuszczeniem ich zadaszenia;
- 12) **urządzeniach wysokosprawnych i niskoemisyjnych** – należy przez to rozumieć źródła energii o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%, oparte na niskoemisyjnym spalaniu paliw a także

odnawialne źródła energii (oze) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną to jest mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy do 100 kW.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 7. 1. Dla rozgraniczonych, w zmianie planu, terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) **UT** -- tereny sportu, rekreacji i turystyki;
- 4) **UP** - teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 5) **W** - tereny infrastruktury - wodociągi;
- 6) **KDL** - teren dróg publicznych - lokalnych;
- 7) **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 określono na rysunku planu.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działania inwestycyjne na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy winny polegać na uzupełnianiu istniejącej zabudowy, z doprowadzeniem do jej estetyzacji i spójności oraz z wprowadzaniem wspólnych elementów formy architektonicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem właściwych parametrów określonych planem oraz przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się dostosowanie kolorystyki nowych pokryć dachów do kolorystyki pokryć dachów budynków sąsiadujących, to jest znajdujących się w obszarze o promieniu nie mniejszym niż 100 m, przy uwzględnieniu kolorystyki ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 5) dopuszcza się na terenie **UPI** lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;
- 6) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, urządzenia budowlane i budowle komunikacji wewnętrznej, zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar zmiany planu w zakresie terenów MN1, MN2, MN3, UT1, UT2, KDL1, KDP1, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują zasady ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, w tym w Rozporządzeniu Nr P/11/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góry Opawskie" oraz w Planie Ochrony ustanowionym Uchwałą Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.
- 2) na terenach znajdujących się w granicach obszaru siedliskowego Natura 2000 „Góry Opawskie” PLH160007 (w części tereny: MN2, KDL1) obowiązują zasady ochrony środowiska określone w planie zadań ochronnych danego obszaru oraz w przepisach odrębnych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu tereny:
 - a) oznaczone symbolem **MN**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem **UT**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) na obszarze zmiany planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego określonych w przepisach szczególnych;

- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach **W1** i **UP1**;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) teren zmiany planu położony jest w obszarze zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;
- 8) obszar przedmiotowego opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami-jednolitej części wód powierzchniowych - Biała Głuchołaska od Oleśnicy do zbiornika Nysa o kodzie PLRW6000812589, stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;
- 9) nakazuje się uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- 10) prowadzona działalność gospodarcza, dopuszczalna z definicji na terenach MN nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) nakazuje się instalacje produkcyjne i magazynowe lokalizować wyłącznie w budynkach lub osłoniętych budowlach pełniących rolę budynków;
- 12) na obszarze objętym zmianą planu nakazuje się stosowanie wysokosprawnych urządzeń grzewczych, w tym opartych o odnawialne źródła energii, zachowujących niskoemisyjne standardy określone w przepisach odrębnych;
- 13) nakazuje się w przypadkach koniecznych wprowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych stabilizujących skarpy.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie wkomponować w krajobraz, a nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów kształtować w nawiązaniu do układu i stylu architektonicznego zachowanej historycznej zabudowy ul. Andersa;
- 2) naziemne elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji masztów i wież antenowych w sąsiedztwie budynków zawierających funkcje mieszkalne;

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie inwestycji celu publicznego, w tym kształtowanie obiektów zabudowy, obiektów budowlanych oraz budowlanych urządzeń winno zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem „uniwersalnego projektowania” określonego przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi: KDL i KDP oraz UT1 i UT2 zaliczyć do obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się, na rysunku planu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, które występują na terenach: **UT1**, **W1**, **KDW1**, **MU1** oraz **UP1**;
- 2) wyznacza się, na rysunku planu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, które występują na terenie **W1** oraz **KDW1**;
- 3) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w ust. 1 i ust. 2 obowiązują:
 - a) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym wynikające z ustawy Prawo Wodne;

- b) zakaz lokalizacji zabudowy;
- c) zakaz lokalizacji zabudowy nie dotyczy inwestycji związanych z gospodarką wodną;
- d) w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów zabudowy, w tym ich konstrukcji, należy zastosować technologie i materiały odporne, uodporniające lub mało wrażliwe na destrukcyjne działanie wody, zabezpieczając te obiekty przed działaniem wód powodziowych,;

§ 13. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Na terenach **UT1, W1, KDW1, MU1, UPI** na obszarach w których występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek MN na 400 m² a działek UT na 2000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 16 m w zabudowie MN, dla pozostałych terenów nie określa się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 15°, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 - 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wtórny podział terenu UPI na tereny mniejsze, z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabezpieczenie techniczno-materiałowe wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 3) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) nowe stacje transformatorowe nakazuje się wykonywać jako obiekty naziemne, wolnostojące;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 6) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do projektowanych budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 11) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi minimalizując ich ilość, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 12) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 13) dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 14) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określają następujące ustalenia

1. Na terenach o symbolu **MN** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **3**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: rekreacyjne, infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
 - c) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej do 14 m,
 - maksymalny poziom okapów 4,5 m;
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci od 35° do 45°,
 - pochylenia symetryczne;
 - e) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;
 - f) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;
 - b) powierzchnia zabudowy do 30%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i użytkowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu **MU** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: infrastruktury technicznej;

- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej oraz rozbudowy istniejącej zabudowy;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
 - d) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej do 14 m,
 - maksymalny poziom okapów 4,5 m;
 - e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci od 35° do 45°,
 - pochylenia symetryczne;
 - f) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;
 - g) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;
 - i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;
 - b) powierzchnia zabudowy do 30%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: nie określa się;
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na terenie o symbolu **UT** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
 - d) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej do 15 m,
 - maksymalny poziom okapów 5,5 m;
 - e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy lub mansardowy,

- pochylenie połaci od 30° do 55°,
 - pochylenia symetryczne;
- f) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;
- g) kolorystyka obiektów:
- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;
- h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;
- i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;
 - b) powierzchnia zabudowy do 30 %;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1 / 25m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 2 %;
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na terenie o symbolu **UT** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **2**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: obiekty nowe do 10 m, obiekty istniejące wyższe do zachowania;
 - c) gabaryty obiektów nowych (obiekty istniejące z możliwością zachowania gabarytów):
 - szerokość elewacji frontowej do 10 m,
 - maksymalny poziom okapów 4,5 m;
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci od 25° do 40°,
 - pochylenia symetryczne;
 - e) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;
 - f) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,5 do 0,2;

- b) powierzchnia zabudowy do 40%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1 / 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 2 %;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Na terenie o symbolu **UP1** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej lub usługowo-produkcyjnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu
 - b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
 - d) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej do 20 m,
 - maksymalny poziom okapów 11 m;
 - e) geometria dachów:
 - układ jedno, dwu lub wielospadowe,
 - pochylenie połaci od 1° do 12° i od 20° do 35°,
 - pochylenia symetryczne;
 - f) pokrycie dachów: blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący, pokrycia rulonowe;
 - g) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;
 - i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych.
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,8 do 0,4;
 - b) powierzchnia zabudowy do 40%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %;
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1 / 4 zatrudnionych, 1 / 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 2%;
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Na terenie o symbolu **W** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury - wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: infrastruktury technicznej innej w tym wytwarzanie energii z oze;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
- b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, wymagane zabezpieczenie techniczno-materiałowe obiektów wodociągowej infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 7 m;
- d) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej do 15 m,
 - maksymalny poziom okapów 4,5 m;
- e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci od 20° do 35°,
 - pochylenia symetryczne;
- f) pokrycie dachów: blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;
- g) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - pokrycie dachu w kolorach szarym, szarym grafitowym;
- h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: kalenicowe;
- i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;
- b) powierzchnia zabudowy do 40%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i użytkowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Na terenie o symbolu **KDL** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń przydrożna, budowle przeciwpowodziowe, liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) nakazuje się 12 m szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunku planu;
 - b) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;
 - d) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
 - f) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych;
- h) nakazuje się utrzymanie wysokiej zieleni towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu niekolidującej z podstawową funkcją terenu;
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Na terenach o symbolu **KDW** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **2**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej o ruchu pieszym i ograniczonym ruchu jezdnym dojazdowym obsługi terenów nadrzecznych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń przydrożna, budowle przeciwpowodziowe, liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunku planu;
 - b) nakazuje się szerokość jezdni o ruchu pieszo-jezdnym na nie mniej niż 4 m;
 - c) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
 - d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;
 - e) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
 - g) minimalną liczbą miejsc do parkowania – nie dotyczy;
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
 - i) nakazuje się utrzymanie wysokiej zieleni towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu nie kolidującej z podstawową funkcją terenu.
 - j) dopuszczalne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Na terenie o symbolu **KDW** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **3**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej o ruchu pieszo-jezdnym;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
 - b) nakazuje się szerokość jezdni o ruchu pieszo-jezdnym na nie mniej niż 5 m;
 - c) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
 - d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;
 - e) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
 - g) minimalną liczbą miejsc do parkowania – nie dotyczy;
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
 - i) dopuszczalne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MU i UP ustala się stawkę w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

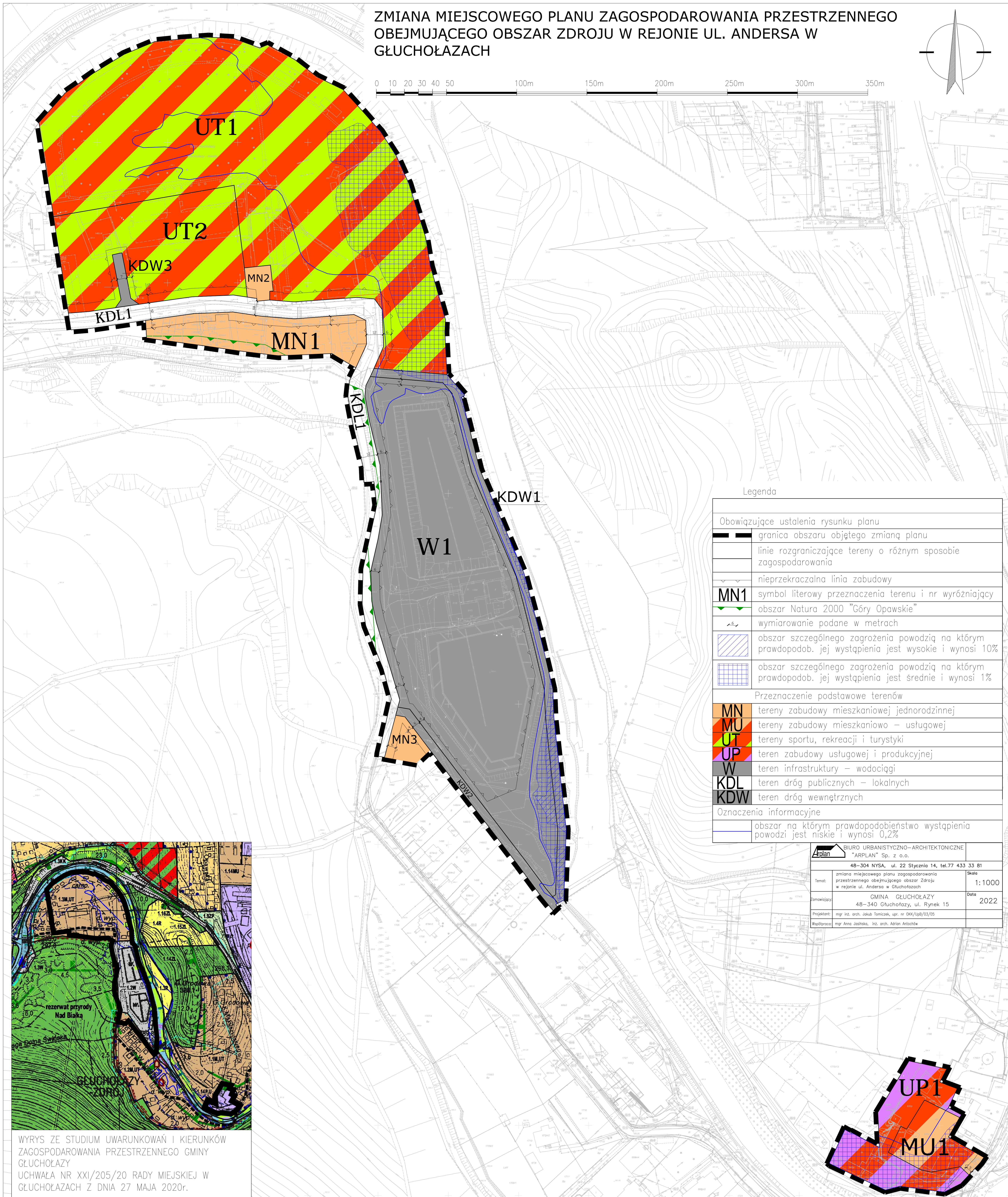
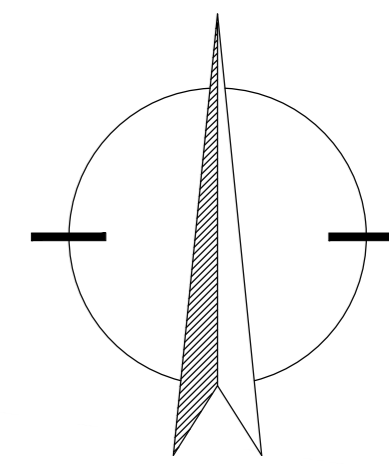
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głuchołazach

Mariusz Migala

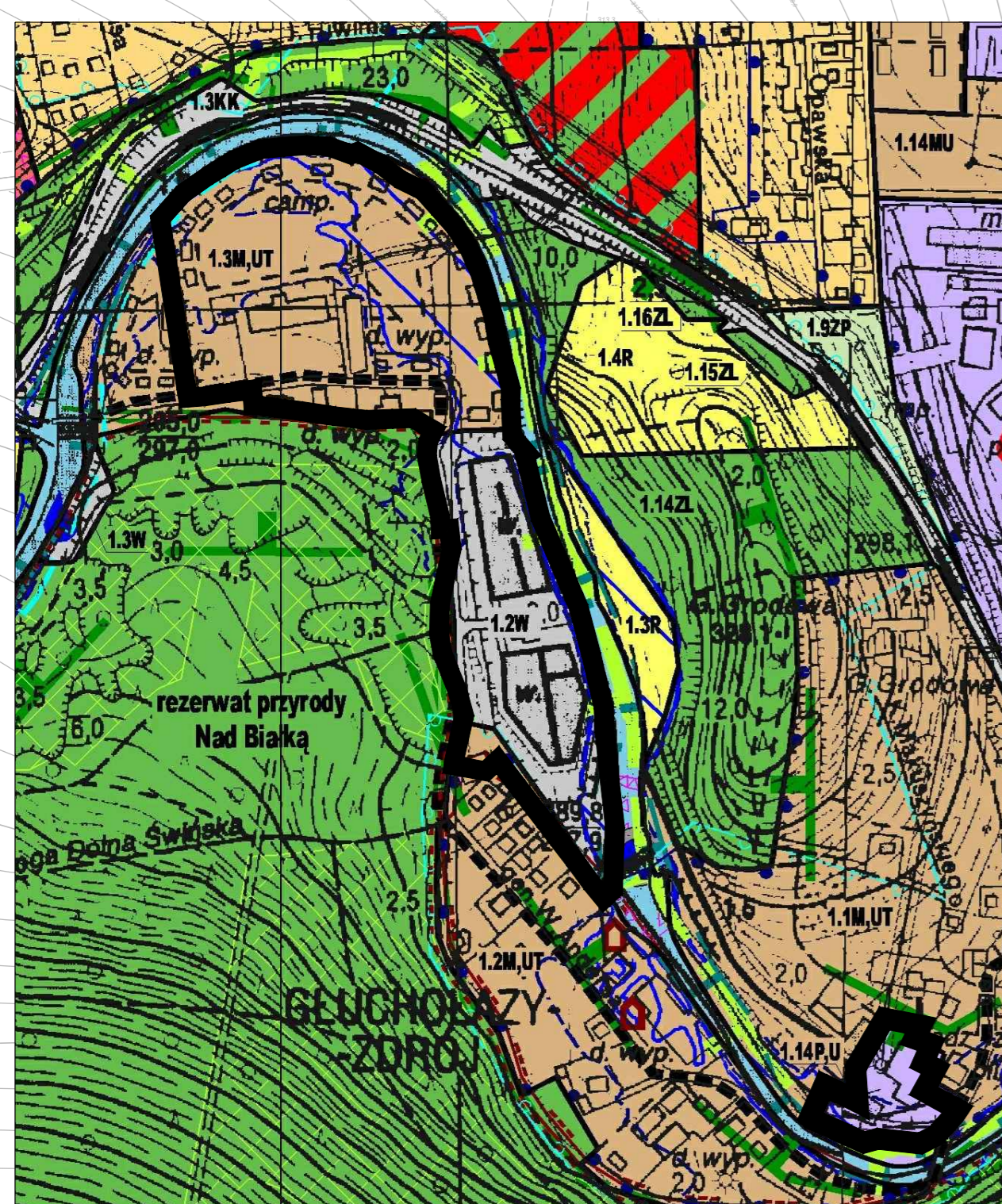
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR ZDROJU W REJONIE UL. ANDERSA W GŁUCHOŁAZACH

0 10 20 30 40 50 100m 150m 200m 250m 300m 350m



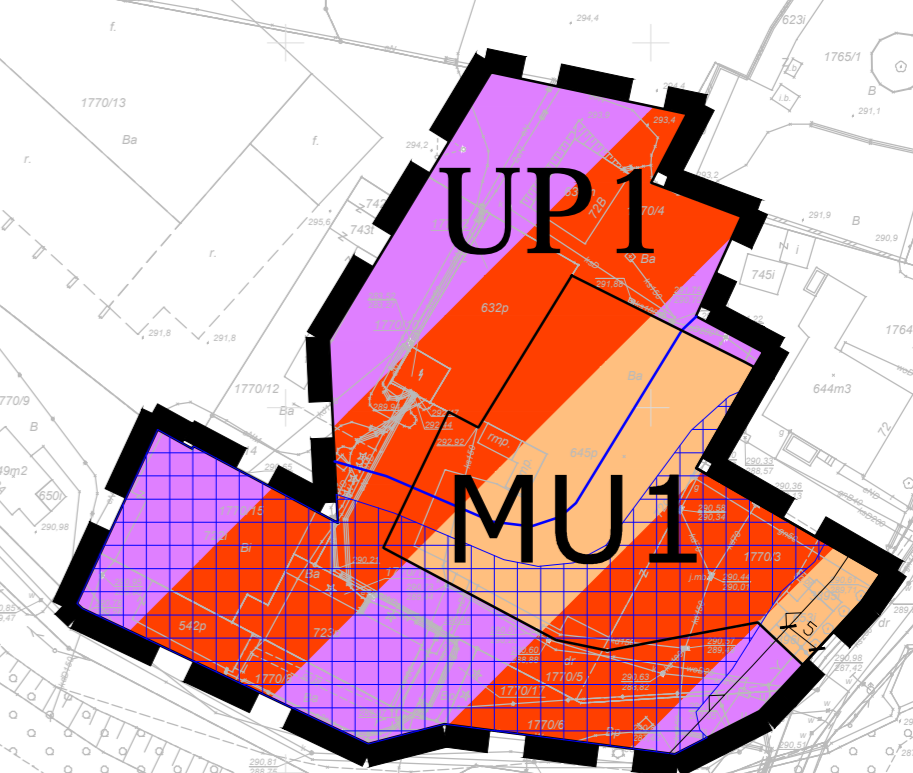
Legenda

Obowiązujące ustalenia rysunku planu	
	granica obszaru objętego zmianą planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN1	symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający obszar Natura 2000 "Góry Opawskie"
	wymiarowanie podane w metrach
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodob. jej wystąpienia jest wysokie i wynosi 10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodob. jej wystąpienia jest średnie i wynosi 1%
Przeznaczenie podstawowe terenów	
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej
UT	teren sportu, rekreacji i turystyki
UP	teren zabudowy usługowej i produkcyjnej
W	teren infrastruktury – wodociągii
KDL	teren dróg publicznych – lokalnych
KDW	teren dróg wewnętrznych
Oznaczenia informacyjne	
	obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
GŁUCHOŁAZY
UCHWAŁA NR XXI/205/20 RADY MIEJSKIEJ W
GŁUCHOŁAZACH Z DNIA 27 MAJA 2020r.

	BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" Sp. z o.o.	
48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel.77 433 33 81		
Temat:	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach	Skala: 1:1000
Zamawiający:	GINA GŁUCHOŁAZY 48-340 Głucholazy, ul. Rynek 15	Data: 2022
Projektant:	mgr inż. arch. Jakub Tomiczek, upr. nr DRK/198/03/05	
Współpracownik:	mgr Anna Jasnińska, inż. arch. Adrian Antochów	



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/486/22
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 28 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Głuchołaz rozpatruje uwagi wniesione do projektu zmiany planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Głuchołaz przedstawia Radzie Miejskiej projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu od dnia 9 czerwca 2022 r. do dnia 8 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuchołazach oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 lipca 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno - prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/486/22
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 28 września 2022 r.

Dane przestrzenne

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