Projekt

z dnia 19 października 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr IV/30/10 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 grudnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego, zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/354/13 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 25 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr LI/491/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 października 2022 r., Rada Miejska w Głuchołazach stwierdza i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, uchwalonego Uchwałą nr XXI/205/20 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 27 maja 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I, zwany dalej „planem".

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 4. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, zadaszenie, pochylnia dla niepełnosprawnych), z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20% oraz wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia niezwiązanego z lokalizacją budynków;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

9) **regionalnej zabudowie sudeckiej** – należy przez to rozumieć tradycyjne cechy zabudowy regionu sudeckiego, do których należą:

a) wydłużona bryła budynku o proporcji długości do szerokości równej lub większej 2:1,

b) częściowe podpiwniczenie budynków,

c) materiałowe zróżnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń: ścian drewnianych w części mieszkalnej, murowanych w sieni i części inwentarskiej oraz ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej,

d) stonowana kolorystyka elewacji,

e) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków,

f) wykorzystanie lokalnego materiału skalnego do budowy różnych elementów murów, dachów, ogrodzeń, w szczególności łupka fyllitowego i szarogłazu,

g) dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu od 37°, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci,

h) symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie okien, detali,

i) opierzenia deskami ścian szczytowych,

j) pionowy układ deskowania opierzeń i balustrad,

k) opaski okienne i drzwiowe,

l) galerie (balkony) wysunięte wspornikowe i podwieszone do konstrukcji dachu za pomocą ozdobnych słupów;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;

6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

a) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

d) MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,

e) U – teren usług,

f) UT – teren usług turystyki,

g) UZP – teren usług w zieleni parkowej,

h) I – teren infrastruktury technicznej,

i) R – teren rolniczy,

j) RU – teren obsługi produkcji rolnej,

k) ZL – teren lasu,

l) ZLz – teren zieleni nieurządzonej, zalesień, zadrzewień,

m) ZN – teren zielenie nieurządzonej,

n) ZN/H – teren zieleni nieurządzonej – suchy zbiornik przeciwpowodziowy,

o) W – teren wód powierzchniowych,

p) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

q) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

r) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

s) KDW – teren drogi wewnętrznej;

7) strefa „B" ochrony konserwatorskiej;

8) strefa „E" ochrony ekspozycji;

9) strefa „W" ochrony archeologicznej;

10) strefa „OW" obserwacji archeologicznej;

11) strefa ograniczeń zagrożeń zewnętrznych rezerwatu przyrody „Cicha Dolina";

12) pas technologiczny linii średniego napięcia;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

4) dla istniejących budynków o wysokości przekraczającej parametry określone w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę przy jednoczesnym zakazie nadbudowy budynku;

5) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.9MN, B.13MN, A.4MN/U, A.5MN/U, A.1MN/UT, A.2MN/UT, A.3MN/UT, C.1MN/UT, A.1MW/U, A.2MW/U, A.2U, A.3U, A.4U, C.1UZP** dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej, z zastrzeżeniem pkt. 6;

6) na terenie całego planu dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych oraz infrastruktury technicznej zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;

7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

8) zakaz lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, zakładów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego;

9) dopuszcza się na terenach niezabudowanych użytków rolnych klas IV-VI powyżej rzędnej 380 m n.p.m. lokalizację wolnostojących antenowych masztów i wież o wysokości do 50 m z zachowaniem przepisów odrębnych;

10) na terenie planu, we wszystkich terenach, dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek i tras rowerowych, parkingów, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) MW/U, MN/U i MN/UT – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) A.2U, A.3U, A.4U – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

5) strefę ograniczeń zagrożeń zewnętrznych rezerwatu przyrody „Cicha Dolina”, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której zakazuje się:

a) lokalizowania miejsc biwakowych,

b) lokalizowania urządzeń służących czasowemu pobytowi turystów, w miejscach innych niż istniejące;

6) strefę „E” ochrony ekspozycji, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której:

a) przedmiotem ochrony jest:

- zespół dworsko-parkowy,

- ekspozycja kościoła parafialnego pw. św. Bartłomieja Apostoła, zlokalizowanego poza granicami planu;

b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących,

c) nakazuje się nawiązywanie współczesnymi formami i stosowanymi materiałami nowej zabudowy do regionalnej zabudowy sudeckiej, poprzez realizację minimum trzech cech zabudowy opisanych w §5 pkt. 9,

d) nakazuje się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych,

e) zakazuje się lokalizacji masztów i wież antenowych w sąsiedztwie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi;

7) zakazuje się projektowania i realizacji prac remontowych obiektów stanowiących schronienia letnie nietoperzy, w sposób mogący negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji celów działań ochronnych określonych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry Opawskie PLH160007 oraz prowadzący do pogorszenia ocen parametrów i wskaźników stanu ochrony gatunków stanowiących przedmiot ochrony ww. obszaru.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

Lp.	Nazwa	Nr decyzji o wpisie do rejestru	Okres powstania
1.	Zespół dworski: dwór	933/64 z 3.06.1964	1600 – XIX w.
2.	Zespół dworski: oficyna dworska	933/64 z 3.06.1964	I poł. XVIII w.

3.	Zespół dworski: park	933/64 z 3.06.1964 83/83 z 15.09.1983	
4.	Dom mieszkalny nr 115 – dawny młyn wodny	1669/66 z 23.09.1966	XIX w.

2) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

Lp.	Nazwa	Nr decyzji o wpisie do rejestru
1.	Rzeźba – św. Jan Nepomucen, dz. nr 522	Ks.B.t.V-797/89 z 15.11.1989 r.

3) obszary i obiekty wskazane w pkt. 1 i 2:

a) podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne,

b) po uzyskaniu zaleceń konserwatorskich, dopuszcza się ich remont, przebudowę oraz odbudowę, z zachowaniem historycznej formy w zakresie bryły, formy dachu, rodzaju pokrycia dachu bez obowiązku zachowania ustaleń szczegółowych w tym zakresie dla danych terenów;

4) wskazuje się obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

a) historyczny układ ruralistyczny wsi Jarnołtówek,

b) zespół domów mieszkalnych (numery 166-181),

c) teren dawnego cmentarza przy rozebranym w 1903 r. kościele katolickim pw. Św. Feliksa i Adaukta – obecnie teren Publicznej Szkoły Podstawowej Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Jarnołtówek,

d) zespół budowlany (numery 166-181);

5) wskazuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

Lp.	Adres	Rodzaj	Okres powstania
1.	Jarnołtówek naprzeciw nr 41	kapliczka	2. poł. XIX w.
2.	Jarnołtówek 112	kapliczka	pocz. XX w.
3.	Jarnołtówek 148	kapliczka	XVII w.
4.	Jarnołtówek 75	dwór	ok. 1600 r., 2. ćw. XVIII w., ok. poł. XIX w.
5.	Jarnołtówek 75a	oficyna w zespole dworskim	2. ćw. XVIII w.
6.	Jarnołtówek 75	most w zespole dworskim	ok. poł. XIX w.
7.	Jarnołtówek 75	park w zespole dworskim	ok. poł. XIX w., XIX/XX w.
8.	Jarnołtówek 75	mur graniczny w zespole dworskim	XIX w.
9.	Jarnołtówek 3	dom mieszkalny (zdrojowy)	pocz. XX w.
11.	Jarnołtówek 71	dom mieszkalny	k. XIX w.
12.	Jarnołtówek 73	dom mieszkalny	k. XIX w.
13.	Jarnołtówek obok 73	budynek gospodarczy (obora), obecnie sklep	ok. poł. XIX w.
14.	Jarnołtówek 73a, c	dom mieszkalny	pocz. XX w.
15.	Jarnołtówek 73b	dom mieszkalny	pocz. XX w.
16.	Jarnołtówek 73d	remiza	k. XIX w.
17.	Jarnołtówek 85	dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
18.	Jarnołtówek 87	dom mieszkalno-gospodarczy	pocz. XX w.
19.	Jarnołtówek 88	dom mieszkalny	k. XIX w.
20.	Jarnołtówek 106	gospoda, obecnie Biblioteka Publiczna w Głuchołazach, Filia w Jarnołtówku oraz dom mieszkalny	XIX/XX w.
21.	Jarnołtówek 109	szkoła, obecnie Publiczna Szkoła Podstawowa Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Jarnołtówek	lata 30. XX w.
22.	Jarnołtówek 115	młyn wodny, obecnie dom mieszkalny	1. poł. XIX w.

23.	Jarnołtówek 146	dom mieszkalny	pocz. XX w.
24.	Jarnołtówek 162	dom mieszkalny	pocz. XX w.
25.	Jarnołtówek 182	dom mieszkalno-gospodarczy	1. poł. XIX w.
26.	Jarnołtówek 182	lodownia/piwnica	ok. poł. XIX w.
27.	Jarnołtówek 185	dom mieszkalny	pocz. XX w.
28.	Jarnołtówek przy nr 187	budynek gospodarczy	XIX/XX w.
29.	–	zapora wodna na Złotym Potoku	lata 1906-09, 1997 r.
30.	Jarnołtówek 211	schronisko Oberschlesierbaude, obecnie schronisko PTTK Pod Biskupią Kopą im. Bohdana Małachowskiego	1923 r., lata 1925-26, 1939 r.

6) obszary i obiekty wskazane w pkt. 4 i 5 podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne oraz poniższe ustalenia:

a) ochrona historycznego układu wsi, zabudowy oraz cech regionalnej zabudowy sudeckiej,

b) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych, zmianę przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, jako działanie przy zabytku, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa,

c) dopuszczenie remontu, przebudowy oraz odbudowy z zachowaniem historycznej formy w zakresie bryły, formy dachu, rodzaju pokrycia dachu bez obowiązku zachowania ustaleń szczegółowych w tym zakresie dla danych terenów;

d) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,

e) nakaz nawiązania współczesnymi formami i stosowanymi materiałami nowej zabudowy do regionalnej zabudowy sudeckiej, poprzez realizację minimum trzech cech zabudowy opisanych w §5 pkt. 9,

f) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów i detalu, zgodnie z ich pierwowzorem,

g) zakaz stosowania zewnętrznej termomodernizacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,

h) zakaz stosowania parapetów, rynien i rur spustowych wykonanych z PCV,

i) realizację skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na jako skrzynek podziemnych, wbudowanych w urządzenia budowlane poza budynkiem lub na elewacjach, pod warunkiem wbudowania w ścianę oraz wykonania części skrzynek widocznej z zewnątrz w barwie elewacji, w które są wbudowane,

j) zakaz lokalizacji anten oraz klimatyzatorów na elewacjach widocznych z dróg publicznych,

k) zaopiniowanie zakresu robót budowlanych z powiatowym konserwatorem zabytków;

7) ustala się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której:

a) przedmiotem ochrony jest układ ruralistyczny wsi Jarnołtówek,

b) nakazuje się kształtować nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów i geometrii dachów, kompozycji elewacji oraz proporcjach elementów elewacji w nawiązaniu do układu i stylu regionalnej zabudowy sudeckiej, poprzez realizację minimum trzech cech zabudowy opisanych w §5 pkt. 9,

c) nakazuje się przyjęcie rozwiązań zapewniających spójność architektoniczną budynku lub zespołowi budynków na działce budowlanej,

d) wymóg stosowania stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału i koloru;

8) wskazuje się stanowiska archeologiczne nr AZP 97-32/20 i 97-32/21, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w granicach których realizacja robót ziemnych lub

dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

9) ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują przepisy odrębne;

10) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

c) lokalizację zabudowy od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 9;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,

b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla usług oświaty – minimum 5 miejsc do parkowania,
- dla hoteli i innych obiektów noclegowych – minimum 1 miejsce do parkowana na 4 miejsca noclegowe,
- dla usług sportu – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 użytkowników,
- dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy,

c) dla obiektów budowlanych niewymienionych w lit. d – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy obiekt,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: jako niezadaszone i zadaszone miejsca sytuowane na poziomie terenu, garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu, garaże podziemne, przyuliczne miejsca do parkowania.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

2) obszar objęty planem w części znajduje się w granicach rezerwatu przyrody Cicha Dolina, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

3) obszar objęty planem w części znajduje się w granicach rezerwatu przyrody Olszak, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

4) obszar objęty planem w części znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Góry Opawskie (PLH160007), dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych zawierający zapisy odnośnie sposobu zagospodarowania w jego granicach;

5) wskazuje się siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;

6) wskazuje się stanowiska i siedliska roślin podlegających ochronie, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;

7) wskazuje się stanowisko grzyba podlegającego ochronie, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;

8) wskazuje się stanowiska i siedliska zwierząt podlegających ochronie, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;

9) siedliska i stanowiska wskazane w pkt. 5, 6, 7 i 8 podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

10) wskazuje się pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

a) 2 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*), nr rejestru 15,

b) 2 topole białe (*Populus alba*), nr rejestru 16,

c) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), nr rejestru 434;

11) pomniki wskazane w pkt. 10 podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

12) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach bezpośredniej strefy ujęć wody, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresu prawa wodnego;

13) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach pośredniej strefy ujęć wody, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresu prawa wodnego;

14) wskazuję się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;

15) wskazuję się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obejmujący pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń zieleni wysokiej i tworzenia hałd oraz nasypów;

2) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice wyznaczają tereny oznaczone symbolem **B.1UT, B.2UT, C.1UT**.

§ 13. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, pastelowych, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;

2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;

3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

§ 14. W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

1) dla dachów stromych:

a) stosowanie dachówki, łupka, gontu naturalnego, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki;

b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej;

c) kolor pokrycia dachów: naturalny lub w odcieniach ceglastych, szarych, grafitowych;

2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 15. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL i KDD,

2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając „uniwersalne projektowanie" zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

2) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100 kW, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;

3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych jako tymczasowe;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. e i f,

e) w terenach **B.1UT, B.2UT, C.1UT** dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – instalacji fotowoltaicznych,

f) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zasilanie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c;

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami w gminach.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

1) 20% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MW/U, MN, MN/U, MN/UT, U, UT, RU;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 20. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§ 21. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL i KDD, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o maksymalnie 8 wydzielonych lokalach mieszkalnych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,5 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkaniowych: maksymalnie do 10,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkaniowych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.2MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o maksymalnie 8 wydzielonych lokalach mieszkalnych,

b) zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 10,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: kalenicowe;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN, A.6MN, A.7MN, A.8MN, A.9MN, B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN, B.14MN** – ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie w terenach A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN, B.1MN, B.2MN, B.3MN usług agroturystyki;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usług agroturystyki: maksymalnie do 9,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg:

- w terenach A.1MN, A.6MN, A.7MN, A.8MN, A.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN, B.14MN: szczytowe lub kalenicowe,

- w terenach A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN, B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN: szczytowe,

- w terenie B.4MN: kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MN/U, A.2MN/U, A.3MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej;

b) zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.4MN/U, A.5MN/U, A.6MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej;

b) zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m, z zastrzeżeniem lit. h,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°, z zastrzeżeniem lit. h,

h) nakaz utrzymania istniejących gabarytów budynków wpisanych do rejestru zabytków,

i) usytuowanie budynków w stosunku do dróg:

- w terenie A.6MN/U: szczytowe lub kalenicowe,

- w terenach A.4MN/U, A.5MN/U: kalenicowe,

j) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt. 3;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1MN/UT, B.2MN/UT, B.3MN/UT, B.4MN/UT, B.5MN/UT, C.1MN/UT, C.2MN/UT, C.3MN/UT, C.4MN/UT, C.5MN/UT, C.6MN/UT, D.1MN/UT, D.2MN/UT, D.3MN/UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej,

b) zabudowa usług turystyki,

c) zabudowa usług gastronomii,

d) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: maksymalnie do 9,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg:

- w terenach B.1MN/UT, B.2MN/UT, B.3MN/UT, B.4MN/UT, B.5MN/UT, C.1MN/UT, C.3MN/UT, C.4MN/UT, C.5MN/UT, C.6MN/UT, D.1MN/UT, D.3MN/UT: szczytowe lub kalenicowe,

- w terenach C.2MN/UT, D.2MN/UT: kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MN/UT, A.2MN/UT, A.3MN/UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej;

b) zabudowa usług turystyki,

c) zabudowa usług gastronomii,

d) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: maksymalnie do 9,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1U, A.2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 7,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.3U, A.4U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne w terenie A.4U: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 7,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1UT, B.1UT, B.2UT, C.1UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług turystyki,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) w terenach B.1UT, B.2UT, C.1UT dopuszcza się lokalizację lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – instalacji fotowoltaicznych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków istniejących: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

- dla nowo realizowanych budynków: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 45°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1UT, D.2UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyki – schronisko;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) w terenie D.1UT zakaz realizacji nowych budynków;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe,

i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m^2;

7) obsługę komunikacyjną z dróg leśnych.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.1UZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zieleń parkowa;

2) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji gospodarczych, garażowych, infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5,5% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,15 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

- usługowych: maksymalnie do 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m, z zastrzeżeniem lit. h,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°, z zastrzeżeniem lit. h,

h) nakaz utrzymania istniejących gabarytów budynków wpisanych do rejestru zabytków,

i) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe,

j) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt. 3;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 25 000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 90,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 25 000 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1I, A.2I, B.1I, B.2I** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków: maksymalnie do 10,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: nie ustala się,

g) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: nie ustala się,

h) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 6 lit. c;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m^2;

4) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, dróg wewnętrznych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1R, A.2R, A.3R, A.4R, A.5R, A.6R, A.7R, B.1R, B.2R, B.3R, B.4R, B.5R, B.6R, B.7R, B.8R, B.9R, B.10R, B.11R, B.12R, B.13R D.1R, D.2R, D.3R, D.4R, D.5R, D.6R, D.7R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,

- gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych: maksymalnie do 6,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°,

h) usytuowanie budynków w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przylegającej do terenów.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1ZL, A.2ZL, A.3ZL, A.4ZL, A.5ZL, A.6ZL, A.7ZL, A.8ZL, A.9ZL, B.1ZL, B.2ZL, B.3ZL, B.4ZL, C.1ZL, C.2ZL, D.1ZL, D.2ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;

2) zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;

3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;

4) w granicach rezerwatu przyrody „Olszak” oraz „Cicha Dolina” zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1ZLz, A.2ZLz, A.3ZLz, A.4ZLz, B.1ZLz, D.1ZLz, D.2ZLz, D.3ZLz, D.4ZLz, D.5ZLz, D.6ZLz** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń nieurządzona,

b) zalesienia,

c) zadrzewienia;

2) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej;

3) w terenie D.5ZLz dopuszczenie lokalizowania parkingu leśnego;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1ZN, B.1ZN, B.2ZN, B.3ZN, C.1ZN, C.2ZN, C.3ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1ZN/H** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń nieurządzona,

b) łąki, pastwiska,

c) polder przeznaczony do okresowego zalewania w przypadku powodzi,

d) infrastruktura techniczna;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z gospodarką wodną oraz budową urządzeń wodnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1W, 2W, 3W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W, 9W, 10W, 11W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) wody powierzchniowe,

b) zieleń nieurządzona;

2) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z gospodarką wodną oraz budową urządzeń wodnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

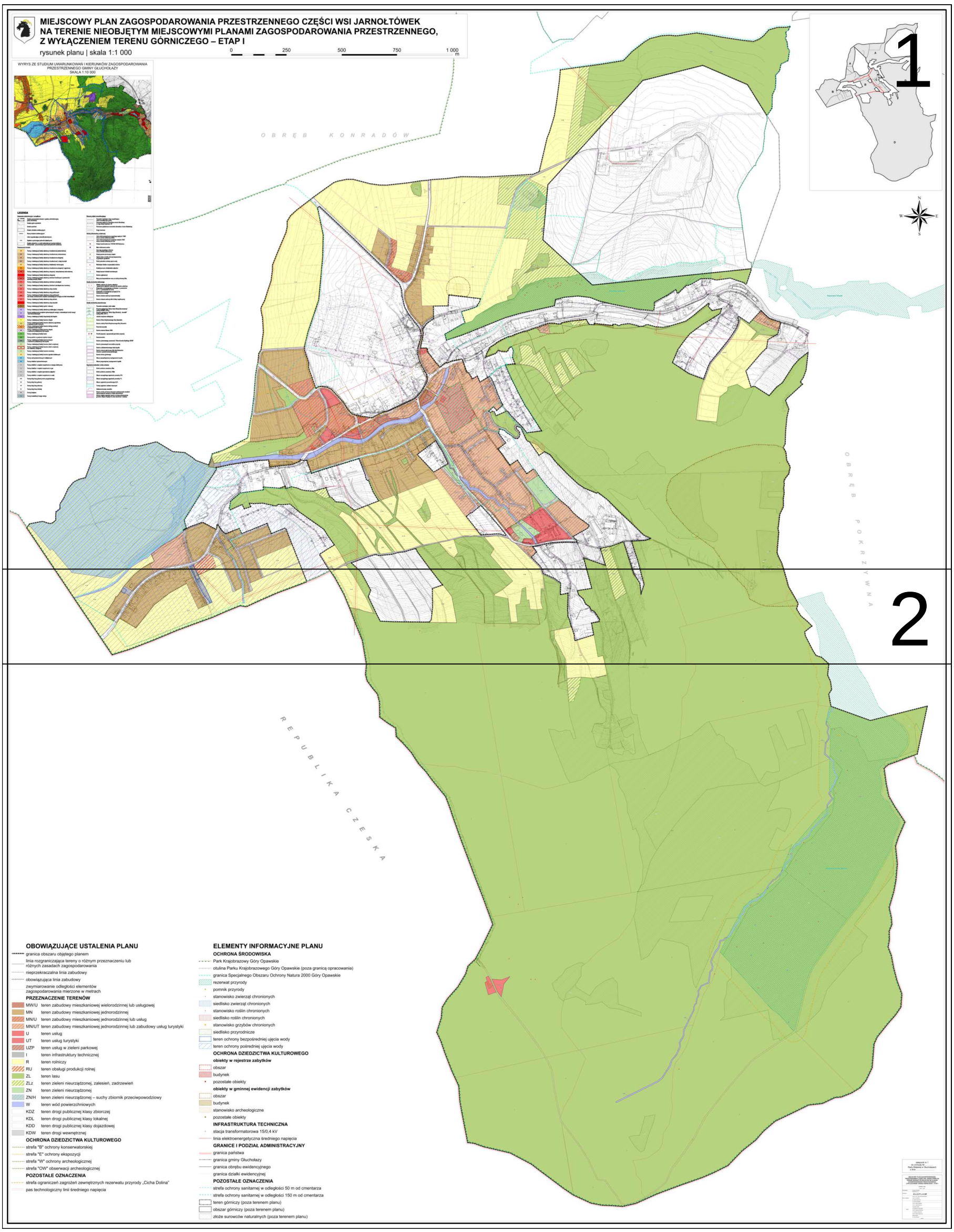
§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głuchołazach

Mariusz Migała

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia ..... 2023 r.

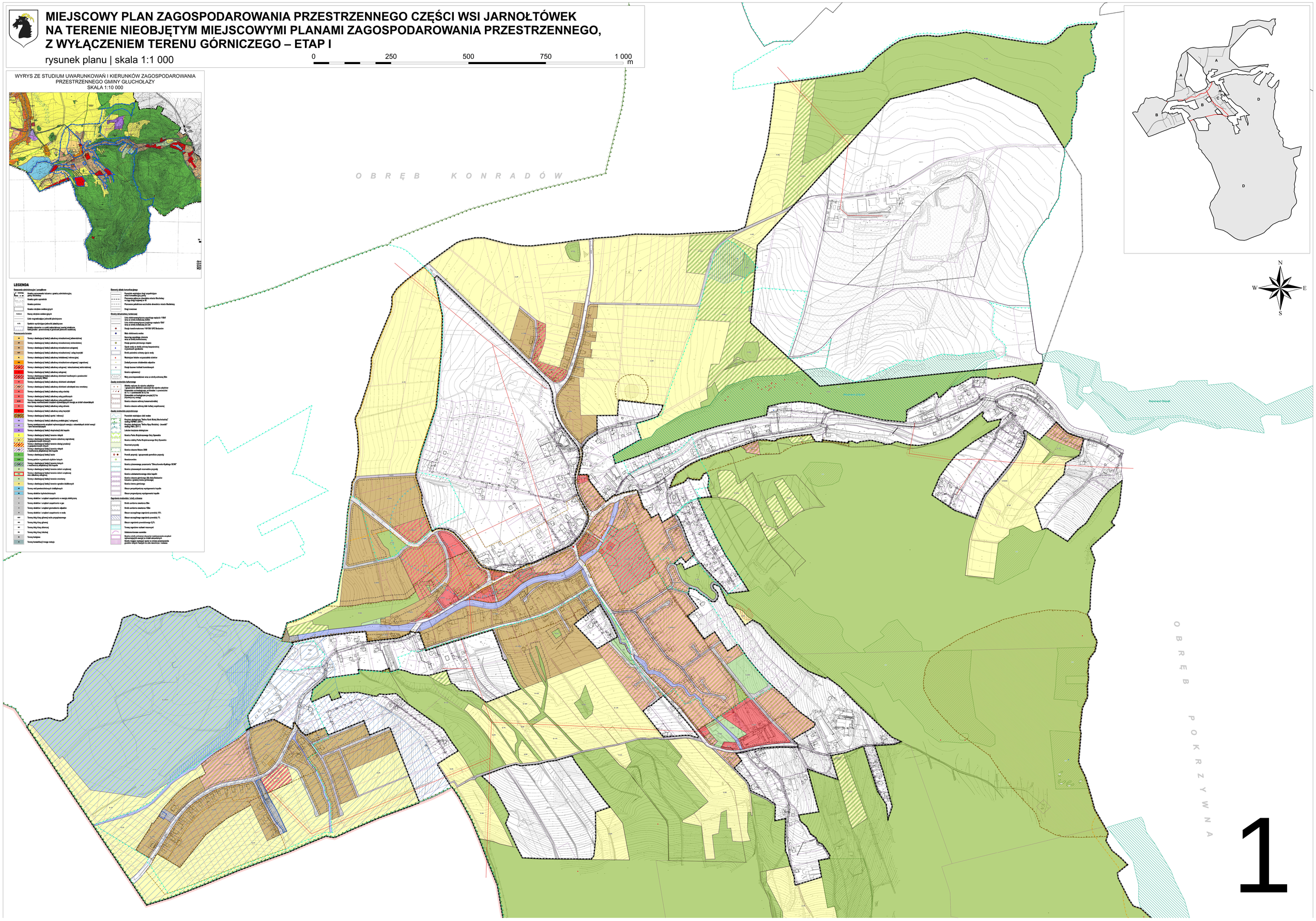


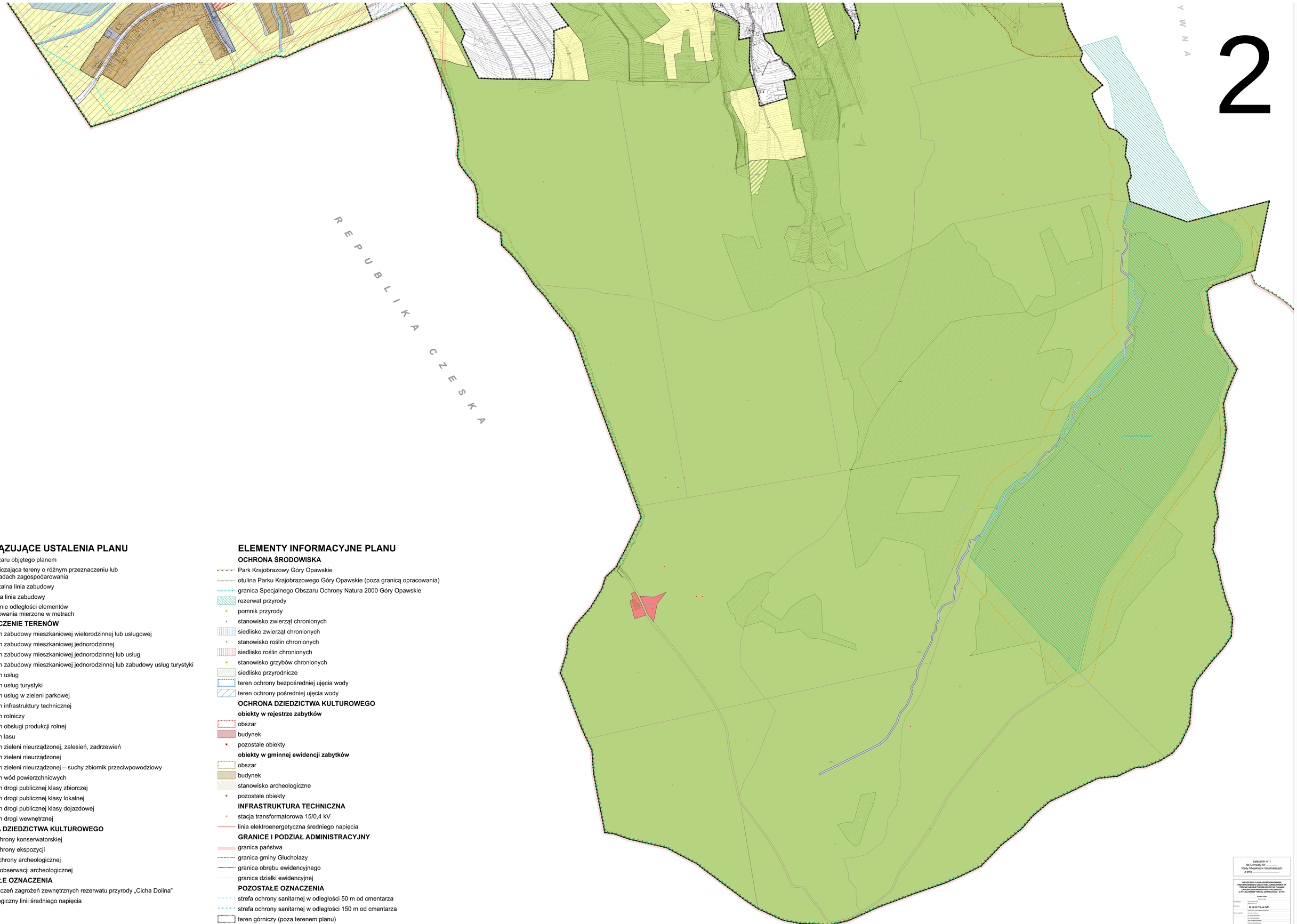
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JARNOŁTÓWEK NA TERENIE NIEOBJĘTYM MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, Z WYŁĄCZENIEM TERENU GÓRNICZEGO – ETAP I

rysunek planu | skala 1:1 000

0 250 500 750 1 000 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY
SKALA 1:10 000





OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- zwymiarowanie odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN/UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług turystyki
- U teren usług
- UT teren usług turystyki
- UZP teren usług w zieleni parkowej
- I teren infrastruktury technicznej
- R teren rolniczy
- RU teren obsługi produkcji rolnej
- ZL teren lasu
- ZLz teren zieleni nieurządzonej, zalesień, zadrzewień
- ZN teren zieleni nieurządzonej
- ZN/H teren zieleni nieurządzonej – suchy zbiornik przeciwpowodziowy
- W teren wód powierzchniowych
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "E" ochrony ekspozycji
- strefa "W" ochrony archeologicznej
- strefa "OW" obserwacji archeologicznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa ograniczeń zagrożeń zewnętrznych rezerwatu przyrody „Cicha Dolina”
- pas technologiczny linii średniego napięcia

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

OCHRONA ŚRODOWISKA

- Park Krajobrazowy Góry Opawskie
- otulina Parku Krajobrazowego Góry Opawskie (poza granicą opracowania)
- granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Góry Opawskie
- rezerwat przyrody
- pomnik przyrody
- stanowisko zwierząt chronionych
- siedlisko zwierząt chronionych
- stanowisko roślin chronionych
- siedlisko roślin chronionych
- stanowisko grzybów chronionych
- siedlisko przyrodnicze
- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- teren ochrony pośredniej ujęcia wody

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

obiekty w rejestrze zabytków

- obszar
- budynek
- pozostałe obiekty

obiekty w gminnej ewidencji zabytków

- obszar
- budynek
- stanowisko archeologiczne
- pozostałe obiekty

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- stacja transformatorowa 15/0,4 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia

GRANICE I PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY

- granica państwa
- granica gminy Głuchołazy
- granica obrębu ewidencyjnego
- granica działki ewidencyjnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza
- teren górniczy (poza terenem planu)
- obszar górniczy (poza terenem planu)
- złoże surowców naturalnych (poza terenem planu)

załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JAROKLUTOWICE NA TERENIE NIEOBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYŁĄCZENIEM TERENU ODNAWIZDZISKO – ETAP I

Wydział Kultury i Ochrony Dziedzictwa Narodowego	
Burmistrz Głuchołaz	Paweł Szefernaker
Przewodniczący Rady Miejskiej w Głuchołazach	Ewa Kot
Pracownia Urbanistyczna	BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Ks. Piotra Skargi 2 48-300 Nysa, tel. 77 433 76 00, www.budplan.com.pl
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Jerzy Wiktor Kowalski – urbanista, nr uprawnień ... mgr inż. Monika Kowalska mgr inż. Karol Kowalski mgr inż. Aleksandra Kowalska mgr inż. Jadwiga Mazurczak mgr Agata Kowalska mgr inż. Ewa Kowalska – kierownik pracowni mgr inż. Aleksandra Kowalska mgr inż. Agnieszka Kowalska mgr inż. Ewa Kowalska mgr inż. Magda Kowalska mgr inż. Anna Kowalska
Zespół	mgr inż. Ewa Kowalska – kierownik pracowni mgr inż. Aleksandra Kowalska mgr inż. Agnieszka Kowalska mgr inż. Ewa Kowalska mgr inż. Magda Kowalska mgr inż. Anna Kowalska

2023 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia ..... 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

I. Wyłożenie do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2014 r. do 7 marca 2014 r., uwagi można było wnosić do dnia 21 marca 2014 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	17.02.2014	*	Zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. ew. nr 106/25, 184/2, 123, obr. Jarnołtówek	106/25 – R-9 184/2 – R-8 123 – MN-11, ZL-27, R-13, R-12, R-14		**X**			Uwaga nieuwzględniona w zakresie części działki nr 123, z uwagi na konieczność zachowania zgodności ze Studium. Uwaga nieuwzględniona w zakresie działek o nr 106/25, 184/2, z uwagi na konieczność zachowania zgodności ze Studium.
2.	04.03.2014	*	Zmiana przeznaczenia działki na działkę budowlaną.	dz. ew. nr 361, obr. Jarnołtówek	R-2		**X**			Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze Studium.
3.	07.03.2014	*	Zmiana przeznaczeni działki pod zabudowę mieszkaniową a w przypadku nieprzekwalifikowania pozostawienie funkcji rolnej.	dz. ew. nr 448/1, obr. Jarnołtówek	ZL-4, ZL-5, ZL-21	**X**	**X**			Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu na działki budowlane - w obowiązującym Studium obszar dz. nr 448/1 został określony w części jako rolny, a w części jako teren lasów i dolesień. Uwaga uwzględniona w części

										poprzez ustalenie w planie przeznaczenia terenu jako gruntów rolnych - w zakresie zgodnym z obowiązującym Studium. Zgodnie z art. 3 5 ustawy z dnia 2 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania z tym planem. Oznacza to możliwości użytkowania rolniczego przedmiotowej działki - niezależnie od wskazanego w planie sposobu zagospodarowania terenu (teren dolesień).
4.	11.03.2014	*	Przeznaczenie pod zabudowę.	dz. ew. nr 259/2, obr. Jarnołtówek	R-4		**X**			Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar został określony jako rolny. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, ponieważ takie rozwiązanie w planie miejscowym naruszałoby ustalenia Studium.
5.	11.03.2014	*	Przeznaczenie pod zabudowę.	dz. ew. nr 259/1, obr. Jarnołtówek	R-4		**X**			Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar został określony jako rolny. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, ponieważ takie rozwiązanie w planie miejscowym naruszałoby ustalenia Studium.
6.	11.03.2014	*	Przeznaczenie pod zabudowę.	dz. ew. nr 261, obr. Jarnołtówek	R-4		**X**			Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar został określony jako rolny. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, ponieważ takie rozwiązanie w planie miejscowym naruszałoby ustalenia Studium.

7.	19.03.2014	*	Zgłasza uwagi jako użytkownik gruntów oznaczonych w projekcie planu jako ZL21: 1. Teren ten nie jest terenem leśnym ani przeznaczonym pod zalesienie - są to grunty rolne i mają takie przeznaczenie według właściciela i użytkownika gruntów oraz ewidencji gruntów. Aktualnie są tam uprawiane trawy. 2. Na tym terenie planowane jest powstanie zabudowy zagrodowej. Planowane jest wybudowanie siedliska - domu mieszkalnego z zabudowaniami gospodarczymi służącymi produkcji rolniczej. 3. Uwzględnienie możliwości budowania dachów o małym koncie nachylenia. 4. Umożliwienie krycia blachą (również falistą, czy trapezową) budynków gospodarczych w szczególności w terenie ZL21.	dz. ew. nr 418/7, 420/3, 423/3, 425/1, 436/1, 452/1, obr. Jarnołtówek	ZL-3, ZL-4, ZL-21	**X**	**X**			Uwaga uwzględniona częściowo poprzez ustalenie w planie przeznaczenia terenu jako gruntów rolnych - w zakresie zgodnym z obowiązującym Studium. Uwaga nieuwzględniona uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy zagrodowej, a co za tym idzie - nieuwzględniona także w zakresie dopuszczeni dachów o małym kącie nachylenia połaci dachowych oraz możliwości ich pokrycia blachą (blachodachówką. a także blachą falistą lub trapezową). Przyjęte w planie ustalenia, w tym wprowadzony zakaz zabudowy na terenach rolnych oraz dopuszczone formy geometrii i pokrycia dachów w zabudowie Jarnołtówka wynikają z wniosków do planu wniesionych przez wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zespół Opolskich Parków Krajobrazowych oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a także uzyskanych od tych instytucji uzgodnień i opinii. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikają m. in. z położenia przedmiotowych działek w granicach Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie" (dla którego ZOPK sporządził projekt Planu Ochrony) oraz z potrzeb ochrony stanowiska i siedliska zwierząt podlegających ochronie - Kumaka górskiego {Bombina Variegata). Przedmiotowe działki są położone również w oddaleniu od zabudowy wsi, w bliskim sąsiedztwie terenu górniczego „Jarnołtówek II" i nie zostały wskazane pod zabudowę w obowiązującym Studium.
8.	21.03.2014	*	Dopuścić istniejące przydomowe	-	-	**X**				Uwaga nieuwzględniona. Zapis planu w zaproponowanej przez

			oczyszczalnie ścieków pod warunkiem, że spełniają one wymagania określone odrębnymi przepisami (prawo budowlane, wodne).							wnioskodawcę treści jest zbędny, ponieważ odnosi się do możliwości użytkowania już istniejących systemów przydomowego oczyszczania ścieków. Proponowane zapisy wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu, zagadnienie regulowane przepisami odrębnymi.

II. Wyłożenie do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2023 r. do 22 czerwca 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 7 lipca 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	04.07.2023	*	Dla dz. ew. nr 583/3 dopuszczenie realizacji dachów płaskich.	dz. ew. nr 583/3, obr. Jarnołtówek	A.1MN/UT		**X**			Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustaleniami studium „dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej stosowanie dachów stromych, regularnych, symetrycznych”. Również Plan Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” (Uchwała nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.) zaleca stosowanie cech zabudowy regionalnej w tym: dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu od 37°, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci. Ponadto wnioskowana działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków o dachach dwuspadowych (dz. ew. nr 353,

										583/1).
2.	06.07.2023	*	Dopuszczenie działek powstałych wskutek podziału o powierzchni mniejszej niż 800 m kw.	dz. ew. nr 159/19, 159/20, obr. Jarnołtówek	C.3MN/UT		**X**			Uwaga nieuwzględniona Parametr został wyznaczony zgodnie z ustaleniami studium oraz z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie" (Uchwała nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.).
3.	07.07.2023	*	Zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług turystyki (w przypadku braku możliwości zmiany na powyższe proponuje zmianę na MN).	dz. ew. nr 79/5, 79/6, obr. Jarnołtówek	B.3R		**X**			Uwaga nieuwzględniona Brak możliwości uwzględnienia uwag ze względu na ustalenia studium, które wskazuje dla przedmiotowych działek przeznaczenie 7.23R – tereny o dominującej funkcji terenów wolnych. Cały plan znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie" (Uchwała nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.) działki znajdują się w strefie BSI – strefa działań ochronnych – strefa utrzymania istniejącego sposobu użytkowania terenu w celu zachowania tradycyjnego krajobrazu rolniczego i innych terenów otwartych.
4.	07.07.2023	*	Wniosek o przesłanie dokumentacji będącej podstawą wpisania do gminnej ewidencji zabytków domu mieszkalnego (zdrojowego) adres Jarnołtówek 3. Do czasu otrzymania wyżej wymienionej dokumentacji zgłaszający wyraża sprzeciw do zasadności wpisania budynku do gminnej ewidencji zabytków.	dz. ew. nr 231/6, obr. Jarnołtówek	D.2MN/UT		**X**			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres procedury planistycznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z dokumentów opracowanych na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto projekt został uzgodniony w powyższym zakresie m.in. Wojewódzkim Konserwatorem Ochrony Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. układ drogowy, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni urządzonej.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2. przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

4. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miejską w Głuchołazach strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

5. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 2, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).

7. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Głuchołazach.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr IV/30/10 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 grudnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego, zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/354/13 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 25 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr LI/491/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 października 2022 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący znaczną część obrębu Jarnołtówek –powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 879,7 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny, oznaczone symbolami:

-MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

-MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

-MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,

-U – teren usług,

-UT – teren usług turystyki,

-UZP – teren usług w zieleni parkowej,

-I – teren infrastruktury technicznej,

-R – teren rolniczy,

-RU – teren obsługi produkcji rolnej,

-ZL – teren lasu,

-ZLz – teren zieleni nieurządzonej, zalesień, zadrzewień,

-ZN – teren zielenie nieurządzonej,

-ZN/H – teren zieleni nieurządzonej – suchy zbiornik przeciwpowodziowy,

-W – teren wód powierzchniowych,

-KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

-KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

-KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

-KDW – teren drogi wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego utrzymuje obecnie zagospodarowane terenu, wprowadza nowe tereny zabudowy m.in. mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług sportu – zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Projekt wprowadza definicję „regionalnej zabudowy sudeckiej", do której nawiązywać ma zabudowa w obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także w wyznaczonej strefie „B" częściowej ochrony konserwatorskiej. Projekt wskazuje również strefę „E" ochrony ekspozycji, gdzie przedmiotem ochrony jest zespół dworsko-parkowy oraz ekspozycja kościoła parafialnego pw. św. Bartłomieja Apostoła, zlokalizowanego poza granicami planu,

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla planu uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27 września 2013 r. (GZ.tr.057-602-475/13). Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie. Częściowo teren położony jest również w granicach rezerwatu przyrody Cicha Dolina, rezerwatu przyrody Olszak oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000. Na terenie objętym planem ponadto wskazano siedliska przyrodnicze, stanowiska i siedliska roślin oraz zwierząt podlegających ochronie,

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych, obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Plan ustala ochronę m.in. poprzez wyznaczenie stref „B" ochrony konserwatorskiej, „E" ochrony ekspozycji, „W" ochrony archeologicznej, „OW" obserwacji archeologicznej,

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona planu miejscowego zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zlokalizowana jest na terenie planu.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem posiada wykształcony układ komunikacyjny, projekt zakłada rozbudowę układu komunikacyjnego na nowych terenach wskazanych do zabudowy;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – układ drogowy zlokalizowany na terenie planu pozwala na prowadzenie publicznego transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i infrastruktury rowerowej;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzany plan miejscowego jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XLV/458/18 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 3 września 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Głuchołazy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających z sprzedaży części nieruchomości oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, uchwalonego uchwałą nr XXI/205/20 z dnia 27 maja 2020 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Miejska w Głuchołazach podjęła uchwałę Nr IV/30/10 z dnia 29 grudnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołtówek na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3)1 marca 2011 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 24 marca 2011 r.;

4)sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;

5)wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;

6)w związku z brakiem uzgodnienia przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Opolu Rada Miejska w Głuchołazach podjęła Uchwałę Nr XXXIV/354/13 z dnia 25 września 2013 r., na podstawie której odstąpiono od sporządzania planu miejscowego dla części terenu;

7)do projektu planu wprowadzono zmiany związane z podjętą uchwałą;

8)ponowiono niezbędne uzgodnienia projektu planu;

9)wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

10)Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 27 września 2013 r. (GZ.tr.057-602-475/13) wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele nierolnicze;

11)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2014 r. do 7 marca 2014 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 19 lutego 2014 r.;

12)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 21 marca 2014 r.;

13)wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z rozpatrzenia zgłoszonych uwag;

Ze względu na zaskarżenie obowiązującego wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wstrzymano procedurę planistyczną. Wznowiono ją po przyjęciu nowego studium, które nastąpiło na mocy Uchwały XXI/205/20 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 27 maja 2020 r. Biorąc pod uwagę nowy dokument studium oraz zmiany przepisów prawa ponowiono procedurę planistyczną w całości:

14)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

15)19 listopada 2020 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 21 grudnia 2020 r.;

16)sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;

17)wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;

18)w związku z brakiem uzgodnienia przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Opolu Rada Miejska w Głuchołazach podjęła Uchwałę Nr LI/491/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 października 2022 r. na podstawie której wprowadzono etapowanie planu miejscowego;

19)dokonano podziału projektu planu zgodnie z ww. Uchwałą;

20)ponownie wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;

21)ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2023 r. do 22 czerwca 2023 r., wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 6 czerwca 2023 r.,

22)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu – do dnia 7 lipca 2023 r. W terminie tym wpłynęło 5 uwag, z których jedna została uwzględniona a cztery nieuwzględnione przez Burmistrza Głuchołaz,

23)przedstawiono Radzie Miejskiej w Głuchołazach do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.