



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 11 października 2019 r.

Poz. 3223

UCHWAŁA NR XIII/146/19 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 17 września 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwały nr XII/136/11 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głucholazy zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach nr X/109/11 z dnia 29 czerwca 2011 r., Rada Miejska w Głucholazach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.1. Zmiana planu miejscowego, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej tj. rysunku zmiany planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącego integralną część zmiany planu.

2. Załącznikami do uchwały są również:

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

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

2. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa się:

- 1) ustaleń dot. wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 3) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia takich obszarów;
- 4) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania takich obszarów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia takich obszarów.

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

- 1) **przepisach odrębnych** (szczególnych) - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody, uchwały Sejmiku Województwa oraz uchwały Rady Miejskiej w Głucholazach, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i zajmuje ponad 50% powierzchni terenu;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** (funkcji dopuszczalnej) - należy przez to rozumieć przeznaczenie części terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 50% powierzchni terenu na warunkach określonych w zmianie planu;
- 4) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę budynków w tym wiatami, konstrukcjami przestrzennymi;
- 5) **usługach** (funkcji usługowej) - należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej, kultury, łączności i telekomunikacji, zakwaterowania turystycznego wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi infrastrukturę techniczną;
- 6) **zabudowie usługowej i produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą szczególnie z zakresu usług, produkcji, składów lub magazynów;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku;
- 8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące funkcję usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć roślinność, stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) obszar Natura 2000 „Góry Opawskie”;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenów.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla rozgraniczonych w zmianie planu terenów wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN1, MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **US1, US2** - tereny sportu, rekreacji i turystyki;
- 3) **UP1** - teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 4) **KDL1** - teren dróg publicznych - lokalnych;
- 5) **KDP1** - teren ciągu pieszego.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty oraz roboty budowlane w istniejącej zabudowie jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 9 niniejszej uchwały;
- 3) nakazuje się dostosować nowe budynki do wystroju architektonicznego istniejącej zabudowy;
- 4) nakazuje się pokrycie dachów dachówką, łupkiem lub materiałami naśladującymi te pokrycia w kolorach czerwonym, grafitowym lub czarnym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla **UP1** nakazuje się przy dachach stromych pokrycie blachą płaską na rąbek stojący, dachówką, łupkiem lub materiałami naśladującymi te pokrycia w kolorach czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 6) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 7) na działkach, dla których rysunek zmiany planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się utrzymanie zespołu garaży parterowych, wolnostojących;
- 9) dopuszcza się na terenie **UP1** lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;
- 10) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar zmiany planu w zakresie terenów MN1, MN2, US1, US2, KDL1, KDP1 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują zasady ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, w tym w Rozporządzeniu Nr P/11/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” oraz w Planie Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” ustanowionym uchwałą nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.

- 2) na terenach znajdujących się w granicach obszaru siedliskowego Natura 2000 „Góry Opawskie” PLH160007 (w części tereny: MN1, US2, KDL1) obowiązują zasady ochrony środowiska określone w planie zadań ochronnych danego obszaru oraz w przepisach odrębnych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu tereny:
 - a) oznaczone symbolem **MN**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem **US**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) na obszarze zmiany planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego określonych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenie **UPI**;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) teren zmiany planu położony jest w obszarze zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;
- 8) obszar przedmiotowego opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami-jednolitej części wód powierzchniowych - Biała Głuchołaska od Oleśnice do zb. Nysa o kodzie PLRW6000812589, stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;
- 9) nakazuje się uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) nakazuje się instalacje produkcyjne lokalizować wyłącznie w budynkach lub osłoniętych budowlach pełniących rolę budynków;
- 12) zakazuje się składowania materiałów sypkich na terenie otwartym;
- 13) wprowadza się nakaz stosowania instalacji i urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska lub bez emisyjnych;
- 14) nakazuje się w przypadkach koniecznych wprowadzenie zabiegów przeciwozyjnych stabilizujących skarpy.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MN1**, **MN2** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - nakazuje się dach dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci 35°- 45°,
 - dopuszcza się dach płaski o nachyleniu do 12°,
 - wysokość zabudowy do 10m przy dachach dwuspadowych lub do 7 m przy dachach płaskich,
 - d) wskaźniki zagospodarowania:
 - intensywność zabudowy dla terenu od 0,3 do 0,8,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni terenu,

- e) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie lub 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni zabudowy rekreacji indywidualnej,
- f) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według potrzeb indywidualnych,
- g) miejsca do parkowania nakazuje się realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **US1, US2** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu, rekreacji i turystyki,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi,
 - zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli terenu,
- c) zasady kształtowania zabudowy:
- nakazuje się dach dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci 35° - 45°,
 - wysokość zabudowy do 12 m,
- d) wskaźniki zagospodarowania:
- intensywność zabudowy dla terenu od 0,15 do 0,5,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni terenu,
- e) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w zależności od rodzaju usług, w ilości nie mniejszej niż:
- 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe,
 - 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni usług biurowych i handlowych,
 - dla pozostałych 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni zabudowy,
- f) nakazuje się zapewnić miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania wyliczonej ilości miejsc podstawowych,
- g) miejsca do parkowania nakazuje się realizować jako naziemne, niezadaszone,
- h) dopuszcza się utrzymanie istniejącego użytkowania budynku mieszkalnego,
- i) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren zaliczyć do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **UP1** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- b) zasady kształtowania zabudowy:
- nakazuje się dachy dwuspadowe o nachyleniu 20° - 35°,
 - dopuszcza się dach płaski o nachyleniu do 12°,
 - dopuszcza się dach mansardowy o nachyleniu 75° - 90°,
 - wysokość zabudowy do 12 m,
- c) wskaźniki zagospodarowania:
- intensywność zabudowy dla terenu od 0,4 do 0,8,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30% powierzchni terenu,

- d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej,
 - e) dopuszcza się zabudowę (funkcję) mieszkaniową związaną z lokalami dla właścicieli,
 - f) dopuszcza się utrzymanie istniejącego użytkowania budynku mieszkalnego,
 - g) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² usług,
 - 0,3 miejsca do parkowania na 1 zatrudnionego,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal w przypadku funkcji mieszkaniowej,
 - h) nakazuje się zapewnić miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania wyliczonej ilości miejsc podstawowych,
 - i) miejsca do parkowania nakazuje się realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego,
 - j) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren zaliczyć do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDL1** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren dróg publicznych – lokalnych,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie:
 - chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo - rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - zieleni izolacyjnej,
 - c) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **KDL** zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych jak na rysunku zmiany planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDP1** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren ciągu pieszego,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie:
 - chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo - rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - zieleni izolacyjnej,
 - c) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- § 10.** Na obszarze objętym zmianą planu określa się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) w granicach objętych zmianą planu w części terenów US1, US2, UP1, KDP1 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

- 2) dla obszarów, o których mowa w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%):
- obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym wynikające z ustawy Prawo wodne,
 - obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej w tym zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną,
 - dopuszcza się realizację dróg oraz budowli, w szczególności budowli sportowych, wykonanych z materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę,
 - w przypadku realizacji dróg oraz budowli nakazuje się zabezpieczenie ich konstrukcji przed działaniem wód powodziowych,
 - maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 2 m,
 - w przypadku przebudowy lub remontu istniejącej zabudowy, kubaturowej zabudowy infrastruktury technicznej i dróg nakazuje się stosowanie materiałów wodoodpornych oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania.

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

- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m²;
- ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla pozostałych terenów nie określa się;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 5°, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;
- ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wtórny podział terenu US1 i US2 na tereny mniejsze, z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- dopuszcza się wtórny podział terenu UP1 na tereny mniejsze, z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej.

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

- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;
- nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- nowe stacje transformatorowe nakazuje się wykonywać jako obiekty naziemne, wolnostojące;
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do projektowanych budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 9) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 10) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi minimalizując ich ilość, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 11) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 12) dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 13) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się stawkę w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN2, US1, US2, ustala się stawkę w wysokości 5%;
- 3) dla pozostałych terenów 1%.

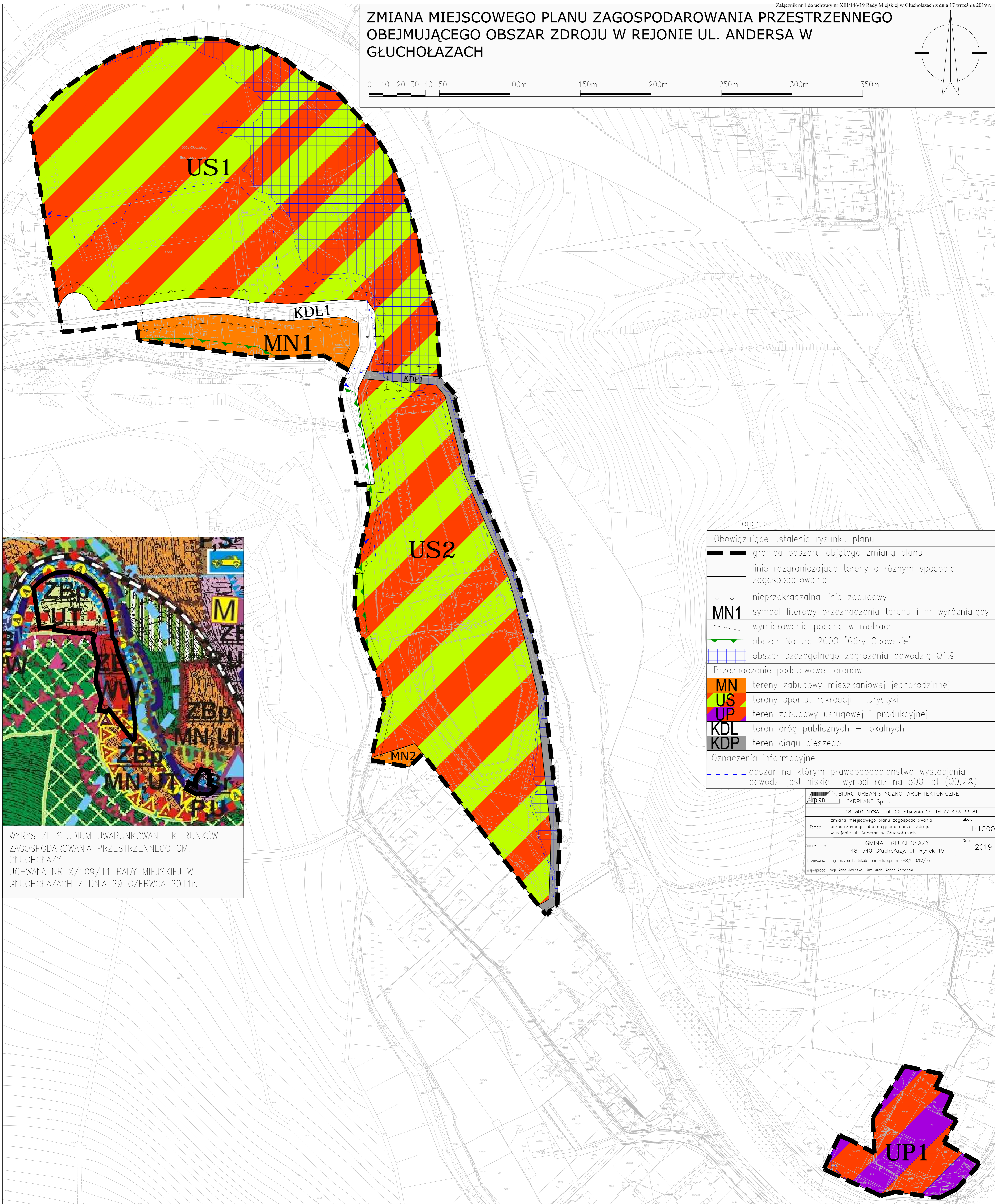
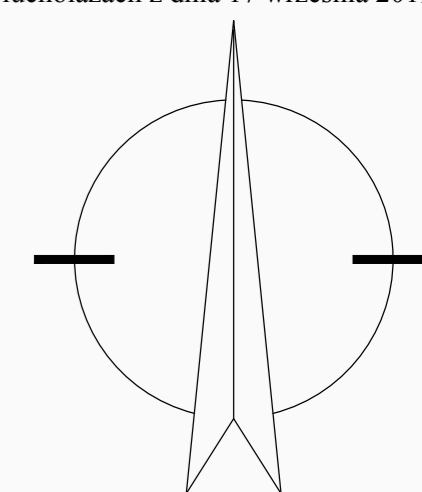
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Głuchołazy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mariusz Migala

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

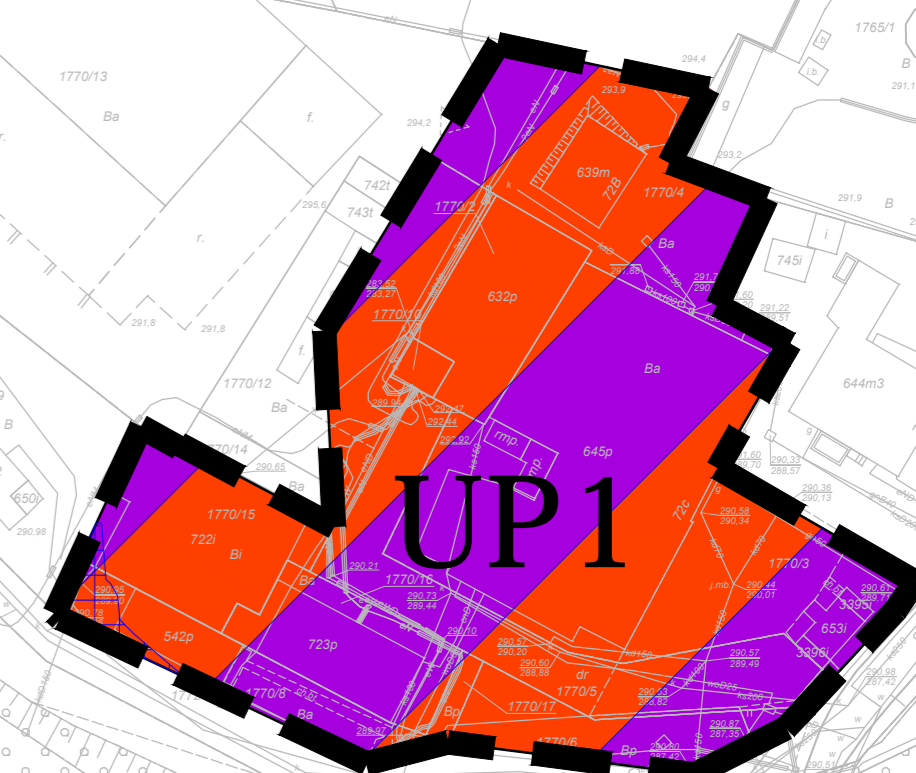


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM.
GŁUCHOŁAZY –
UCHWAŁA NR X/109/11 RADY MIEJSKIEJ W
GŁUCHOŁAZACH Z DNIA 29 CZERWCA 2011r.

Legenda

Obowiązujące ustalenia rysunku planu	
	granica obszaru objętego zmianą planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN1	symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający wymiarowanie podane w metrach
	obszar Natura 2000 "Góry Opawskie"
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
Przeznaczenie podstawowe terenów	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
US	tereny sportu, rekreacji i turystyki
UP	teren zabudowy usługowej i produkcyjnej
KDL	teren dróg publicznych – lokalnych
KDP	teren ciągu pieszego
Oznaczenia informacyjne	
	obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)

BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" Sp. z o.o. 48-304 NYSZA, ul. 22 Stycznia 14, tel.77 433 33 81			
Temat:	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głucholazach	Skala:	1:1000
Zamawiający:	GMINA GŁUCHOŁAZY 48-340 Głucholazy, ul. Rynek 15	Data:	2019
Projektant:	mgr inż. arch. Jakub Tomiczek, upr. nr OKI/UpB/03/05		
Współpracownik:	mgr Anna Jasńska, inż. arch. Adrian Antochów		



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIII/146/19
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 17 września 2019 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Burmistrz Głuchołaz rozpatruje uwagi wniesione do projektu zmiany planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

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

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od dnia 17 czerwca 2019 r. do dnia 16 lipca 2019 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca 2019 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuchołazach, wpłynęła 1 uwaga.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Głuchołazach, biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza, rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwzględni się uwagę** Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, Pokrzywna 11; 48-267 Jarnołtówek zawartą w piśmie z dnia 24 lipca 2019 r., dotyczącą: wnioskowanej korekty § 8 uchwały, wprowadzającej zapisy odnośnie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie”.

Uzasadnienie:

Uwaga wymaga korekty całości § 8 zapobiegającej powtarzaniu zakazów i nakazów określonych w Rozporządzeniach Wojewody Opolskiego i Sejmiku Województwa Opolskiego.

2. **Nie uwzględni się uwag** Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, Pokrzywna 11; 48-267 Jarnołtówek zawartych w piśmie z dnia 24 lipca 2019 r., dotyczących:

- a) powierzchni minimalnej działki zabudowy jednorodzinnej czy rekreacji ze zwiększeniem z 500 m² do 800 m²,
- b) powierzchni minimalnej działki zabudowy produkcyjno-usługowej ze zwiększeniem z 500 m² do 1500 m²,
- c) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy jednorodzinnej ze zwiększeniem z 30% na 70%,
- d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy rekreacji indywidualnej ze zwiększeniem z 30% na 75(85)%,
- e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy produkcyjno-usługowej ze zwiększeniem z 20% na 25%,
- f) pochylenia połaci dachów i zakresu realizacji dachów mansardowych i płaskich. Zaleca się pochylenie połaci dachów w granicach 45-55°,
- g) pochylenia połaci dachów i zakresu realizacji dachów mansardowych i płaskich. Zaleca się pochylenie połaci dachów w granicach 45-55°.

Uzasadnienie:

Ad. a) § 14.1.1.b. Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” w przypadku utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu dopuszcza utrzymanie dotychczasowej intensywności zabudowy, w tym minimalnej powierzchni działki, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy. Tereny obecnie zawierają działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy rekreacji o powierzchniach od 230 do 1278 m². Ta ostatnia jest działką budynku 2-lokalowego. Przyjęcie powierzchni 800m² wyklucza z możliwości zabudowy istniejące działki.

Ad. b) Na terenach przedmiotowych występują nawet działki o powierzchniach 338 m², 401 m²; przyjęcie powierzchni 1500 m² może komplikować właściwe stosunki własnościowe, gospodarcze czy ekonomiczne obszaru planu.

Ad. c) Tereny dotyczą zasadniczo zabudowanych działek budowlanych, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej wyklucza możliwości ewentualnej możliwości rozbudowy.

Ad. d) Istniejące działki rekreacji indywidualnej mają powierzchnię wolną od zabudowy na poziomie 45-58% i dodając miejsce parkingowe i dojazd - wprowadzenie 30% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest dużą wartością.

Ad. e) Zmiana planu zwiększając powierzchnię biologicznie czynną z 10 do 20%, wprowadzenie wartości 25% ogranicza nadmiernie warunki gospodarczo-ekonomicznego użytkowania terenu.

Ad. f) Zmiana planu wprowadza minimalne zwiększenie pochylenia dachu z w stosunku do planu z 2007 r. z 30-45° do 35-45° z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°. Warunki te uwzględniają istniejące ukształtowanie dachów obszaru zmiany planu.

Ad. g) Zmiana planu uwzględnia pochylenia połaci dachów obiektów istniejących. Ten fragment miasta dla zabudowy sprzed 1945 r. posiada dachy w zakresie 30-35°, szczególnie dla zabudowy wielkogabarytowej.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIII/146/19
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 17 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie
ul. Andersa w Głuchołazach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy**

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) zadania własne gminy.

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 869) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 328 ze zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 755 ze zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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