



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 czerwca 2024 r.

Poz. 1742

UCHWAŁA NR III/35/24 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów działek w Głucholazach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LIII/515/22 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów działek w Głucholazach, Rada Miejska w Głucholazach stwierdza i uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek w Głucholazach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głucholazy, uchwalonego Uchwałą nr XXI/205/20 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 27 maja 2020 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów działek w Głucholazach, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu nr 2 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu nr 3 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek planu nr 4 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
- 6) 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 6 do uchwały;
- 7) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 7 do uchwały.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 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;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także 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) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy;
- 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, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, 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 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, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 9) **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 rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 7) powiązanie piesze;
- 8) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją;
- 10) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - e) U – teren usług,
 - f) U-P – teren usług lub produkcji,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) L – teren lasu,
 - i) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - j) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - k) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - l) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach 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 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, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia terenów oznaczonych symbolami KDD i KR;
- 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszczenie zachowania budynku oraz wykonywania remontów, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla danych terenów, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości przekraczającej parametry określone w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę przy jednoczesnym zakazie nadbudowy budynku, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 7) dla istniejącej zabudowy o parametrach przekraczających wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy lub maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, które określone są w ustaleniach szczegółowych:
 - a) dopuszcza się remont, przebudowę i termomodernizację przy jednoczesnym zakazie nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - b) dopuszcza się odbudowę istniejącego budynku, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 8) 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:
 - a) w terenach 1MW, 2MW, 3MW, 1MW-U,
 - b) w terenach MN w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) we wszystkich terenach dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego;
- 10) powiązanie piesze, dla którego dopuszcza się zmianę położenia w stosunku do linii wyznaczonej na rysunku planu, szczególnie w rejonie skarpy w terenie 1MW-U, z zastrzeżeniem utrzymania kontynuacji kierunku powiązań;
- 11) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MNW-U i MW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

- 1) wskazuje się częściowe położenie obszaru planu w obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) historyczny układ przestrzenny dawnego Przedmieścia Dolnego (ul. gen. T. Kościuszki, ul. Jana III Sobieskiego) z terenem dawnego cmentarza przy kościele pw. Św. Rocha oraz zabudową przy ul. M. Curie-Skłodowskiej (na płn. od ul. Prymasa S. Wyszyńskiego) – obszar załącznika nr 4,
 - b) Cmentarz katolicki, obecnie teren zagospodarowany parkowo – obszar załącznika nr 4;
- 2) wskazuje się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:
- a) ul. gen. Władysława Andersa 15, pensjonat Emmenhof, ob. dom mieszkalny,
 - b) ul. gen. Władysława Andersa 17, dom mieszkalny,
 - c) ul. gen. Władysława Andersa 17a, dom mieszkalno-gospodarczy,
 - d) ul. gen. Władysława Andersa 21, dom mieszkalny,
 - e) ul. gen. Władysława Andersa 23, dom mieszkalny,
 - f) ul. gen. Władysława Andersa 25, dom mieszkalny;
- 3) obszary i budynki wskazane w pkt. 1 i 2 podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne oraz poniższe ustalenia:
- a) ochrona historycznego układu zabudowy,
 - 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 oraz przebudowy z zachowaniem historycznej formy w zakresie bryły, formy dachu, rodzaju pokrycia dachu,
 - d) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,
 - e) stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań,
 - 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.

§ 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 wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenów 1MW, 2MW, 4MW dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na obszarach do których inwestor posiada tytuł prawny lub w drogach publicznych,
 - c) 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 hoteli i innych obiektów noclegowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska pracy;
 - d) dla obiektów budowlanych niewymienionych w lit. b – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy obiekt,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
 - f) 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,
- 4) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo (część obszaru załącznika nr 1 i 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego oraz ustalenia pkt 2, 3 i 4;
- 2) w granicach obszaru wskazanego w pkt. 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych, obiektów związanych z gospodarką wodną, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) nakaz zabezpieczenia przed powodzią infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $Q=10\%$,

b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$, w strefie zalewu powyżej 0,5 m.

- 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$, w strefie zalewu do 0,5 m nakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych minimum 1,0 m od poziomu gruntu.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) po przeniesieniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej znosi się pas technologiczny oraz zakazy określone w pkt. 1;
- 3) strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 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) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie na elewacji budynków barw innych niż określonych w pkt. 1, jeżeli wynika to z decyzji lub wytycznych określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, 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, o spadku powyżej 12° :
 - a) stosowanie dachówki, łupka, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
 - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
 - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglanych, szarych, grafitowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 3) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

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

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- a) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°,
- c) 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 tereny dróg dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD i KR;
- 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) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy,
 - e) zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, z wyłączeniem terenu 1L,

- 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,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) 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;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, MN-U, MW-U, U, U-P;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 20. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDD – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) ZP – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania i urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: maksymalnie do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy strome dwu- lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 55°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;

6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a,
- b) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b i §7 pkt. 9;

2) wyklucza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,
- b) zabudowę usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 55°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;

6) teren położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z § 11;

7) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4 oraz §7 pkt. 9;

3) wyklucza się zabudowę usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) przeznaczenie uzupełniające jako wbudowane w partery budynków przeznaczenia podstawowego;

5) 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: 2,0 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: maksymalnie do 14,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,

- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków frontowych: minimalnie 6,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°,
 - h) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 3 lit. c;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym położonych poza granicą planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4 oraz §7 pkt. 9;
 - 3) wyklucza się zabudowę usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające jako wbudowane w partery budynków przeznaczenia podstawowego;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: maksymalnie do 12,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°,
 - g) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia zgodnie z § 9 pkt 3 lit. c;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m²;
- 8) teren położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z § 11;
- 9) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4 oraz §7 pkt. 9;
- 3) wyklucza się zabudowę usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) przeznaczenie uzupełniające jako wbudowane w partery budynków przeznaczenia podstawowego;
- 5) 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: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: maksymalnie do 15,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynku frontowego:
 - minimalnie: 6,0 m,
 - maksymalnie do 12,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 9;
- 2) zakaz lokalizowania w granicach planu usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) realizację powiązania pieszego, zgodnie z rysunkiem planu i §7 pkt. 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 12,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;

7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym położonych poza granicą planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 9;
- 2) zakaz lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) realizację powiązania pieszego, zgodnie z rysunkiem planu i §7 pkt. 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% 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: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 9,
 - b) produkcja;
- 2) zakaz lokalizowania w granicach planu usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) 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: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń naturalna;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 4) teren położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z § 11;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z § 11;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym położonych poza granicą planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi dojazdowe;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §17 pkt. 2;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głucholazach

Jerzy Dunaj

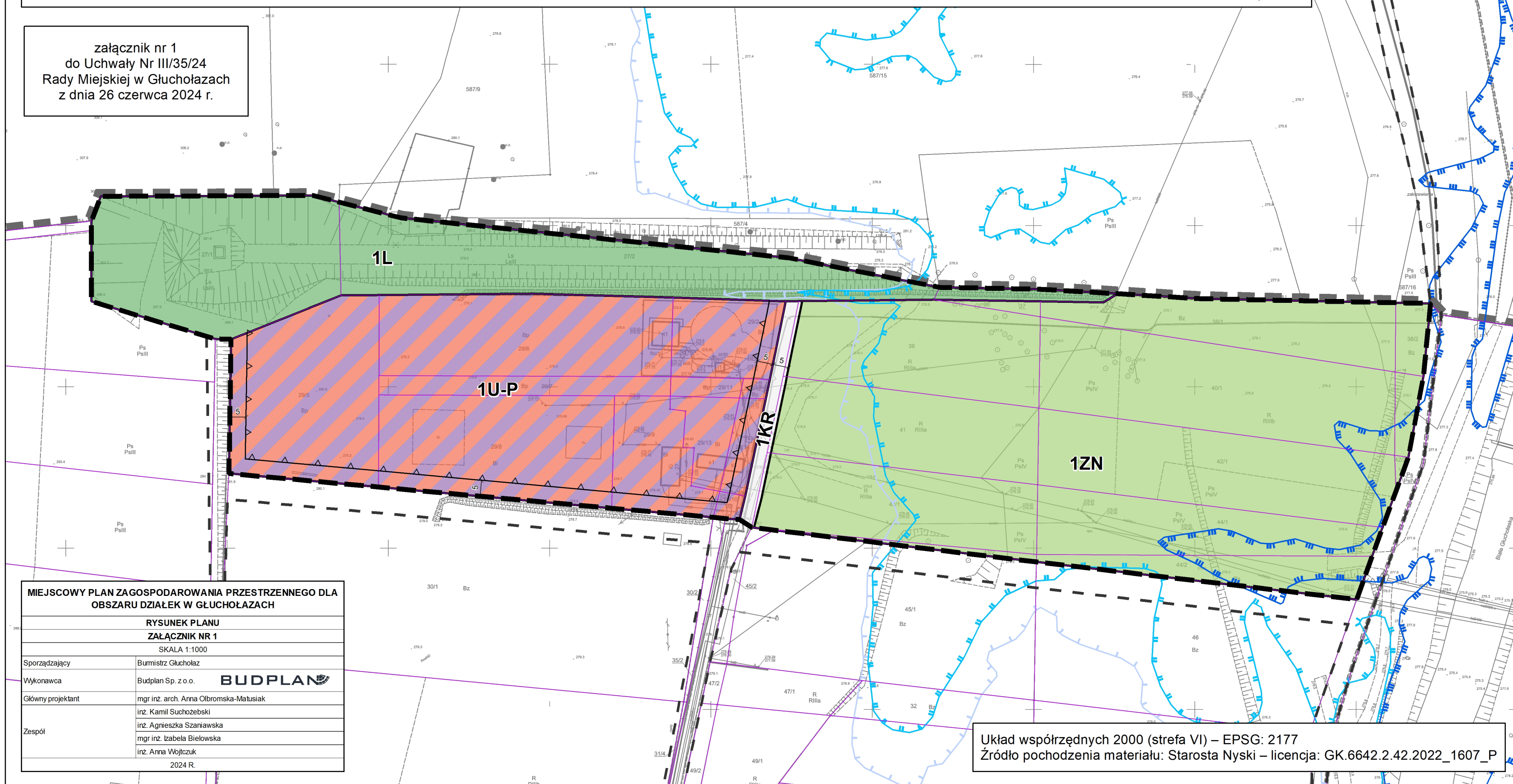
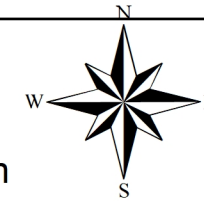


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

rysunek planu nr 1 | skala 1:1000

załącznik nr 1
do Uchwały Nr III/35/24
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 26 czerwca 2024 r.

0 25 50 75 100 m



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

RYSUNEK PLANU	
ZAŁĄCZNIK NR 1	
SKALA 1:1000	
Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska
	mgr inż. Izabela Bielowska
2024 R.	

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177
Źródło pochodzenia materiału: Starosta Nyski – licencja: GK.6642.2.42.2022_1607_P

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU Poz. 1742

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

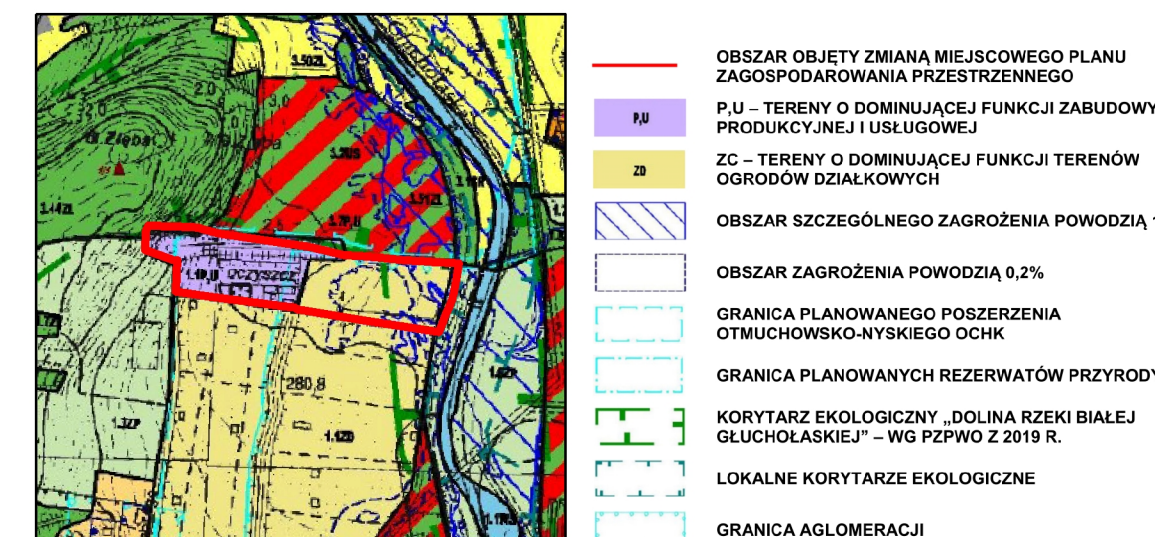
PRZEZNACZENIE TERENÓW

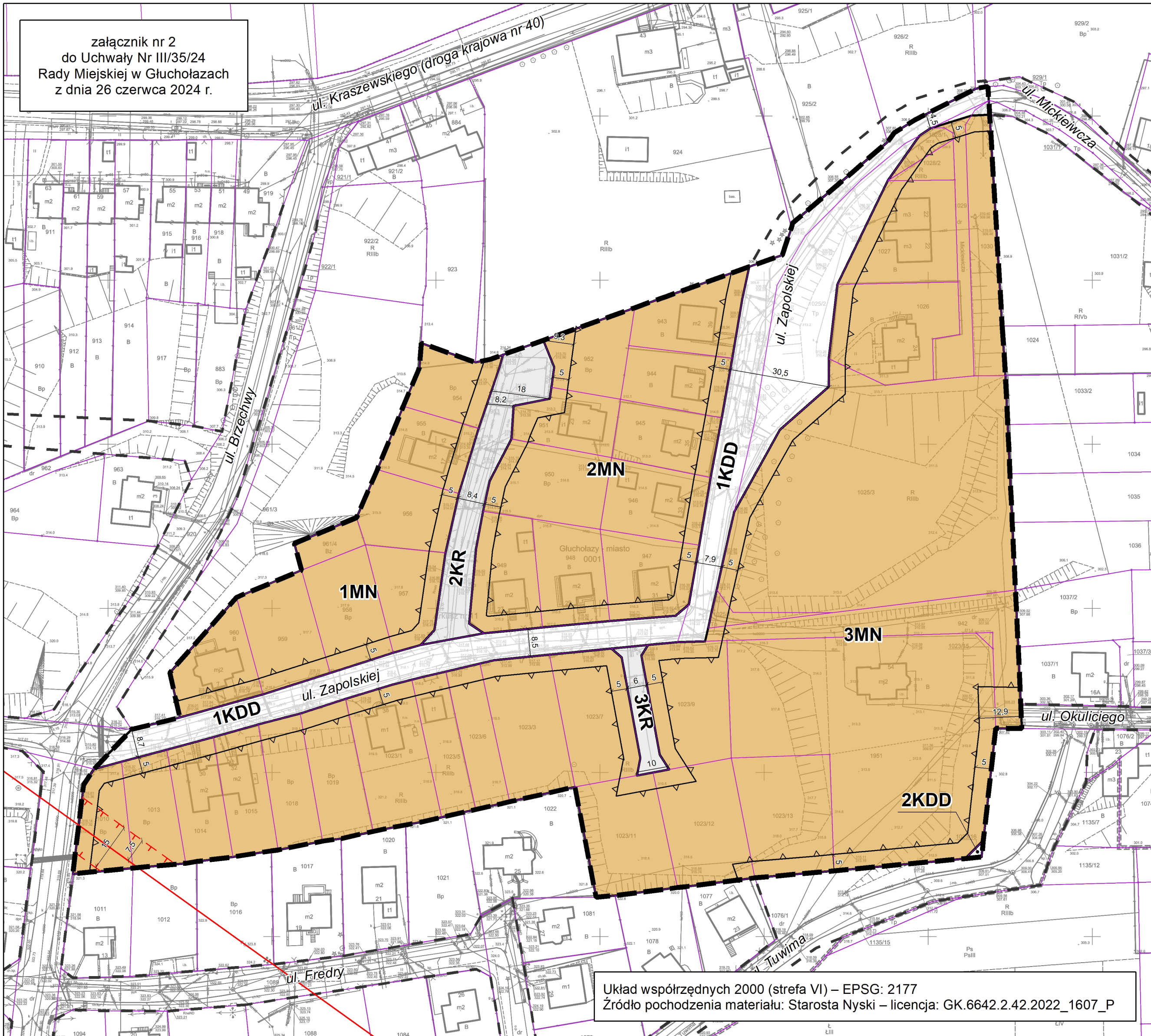
- U-P – teren usług lub produkcji
- L – teren lasu
- ZN – teren zieleni naturalnej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%
- obszar zagrożenia powodzią Q=0,2%
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica obrębu
- granica działki ewidencyjnej

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
- zwymerowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia

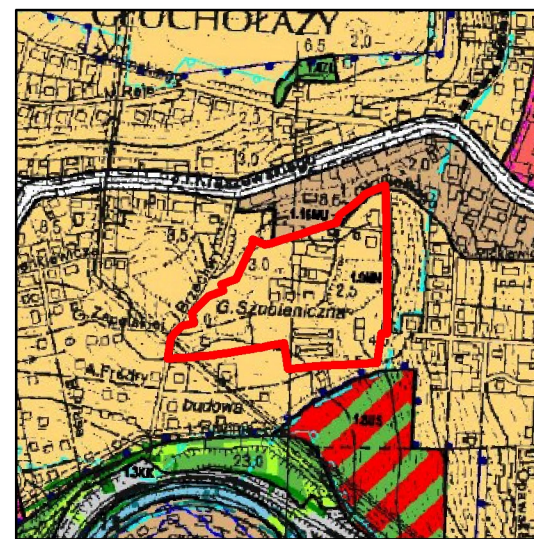
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej

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



- OBZAR OBJĘTY ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GRANICA OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ 2X7,5 m
- GRANICA PLANOWANEGO POSZERZENIA OTMUCHOWSKO-NYSKIEGO OCHK
- GRANICA AGLOMERACJI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2

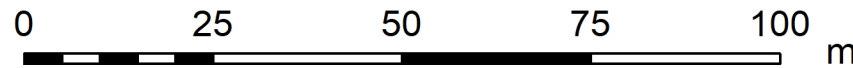
SKALA 1:1000

Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak inż. Kamil Suchożebski inż. Agnieszka Szaniawska mgr inż. Izabela Bielowska inż. Anna Wojtczuk
Zespół	
2024 R.	

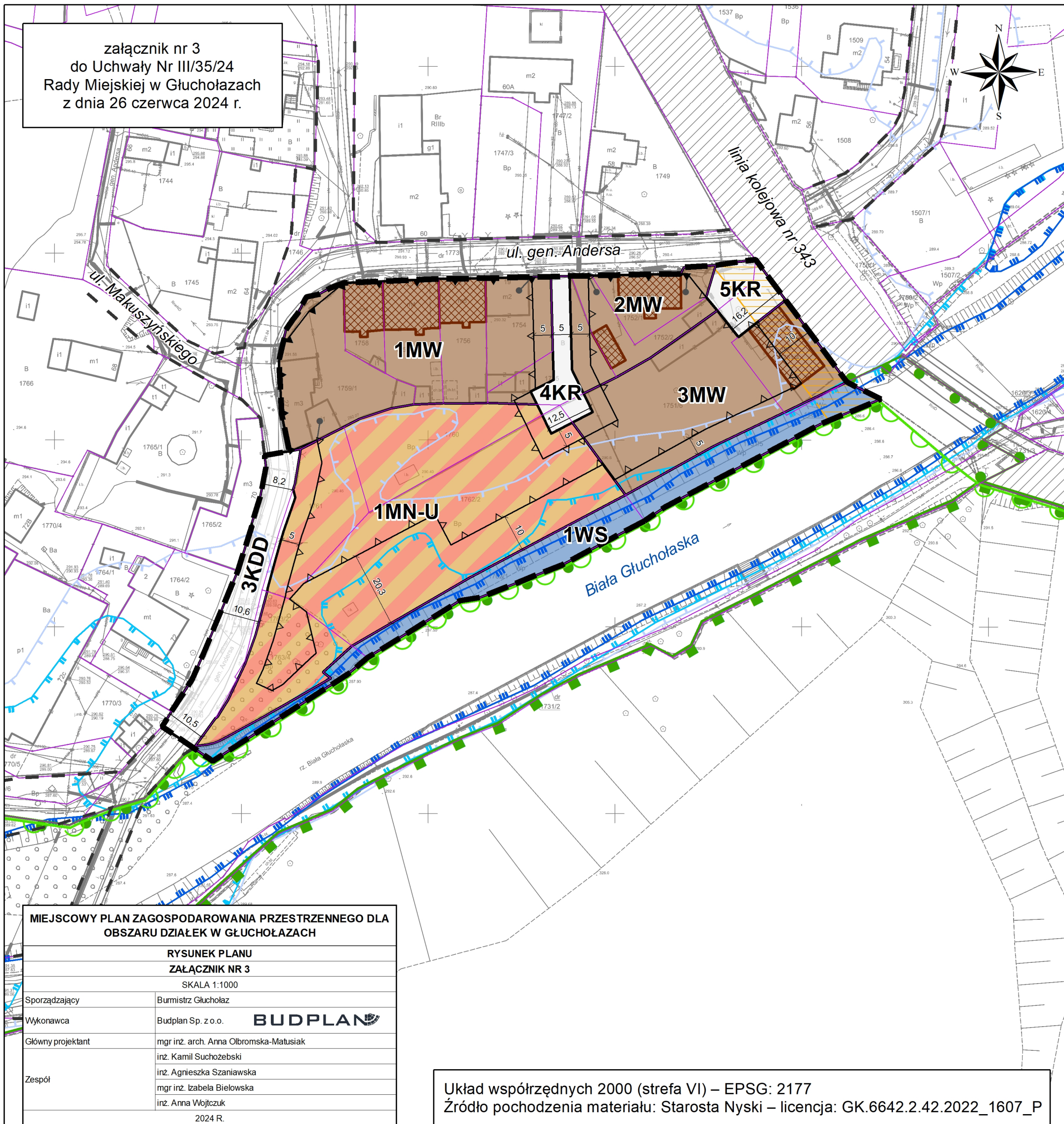


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

rysunek planu nr 3 | skala 1:1000



załącznik nr 3
do Uchwały Nr III/35/24
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 26 czerwca 2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH	
RYSUNEK PLANU	
ZAŁĄCZNIK NR 3	
SKALA 1:1000	
Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak inż. Kamil Suchożebski inż. Agnieszka Szaniawska
Zespół	mgr inż. Izabela Bielowska inż. Anna Wojtczuk
	2024 R.

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177
Źródło pochodzenia materiału: Starosta Nyski – licencja: GK.6642.2.42.2022_1607_P

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

Poz. 1742

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- zwymerowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

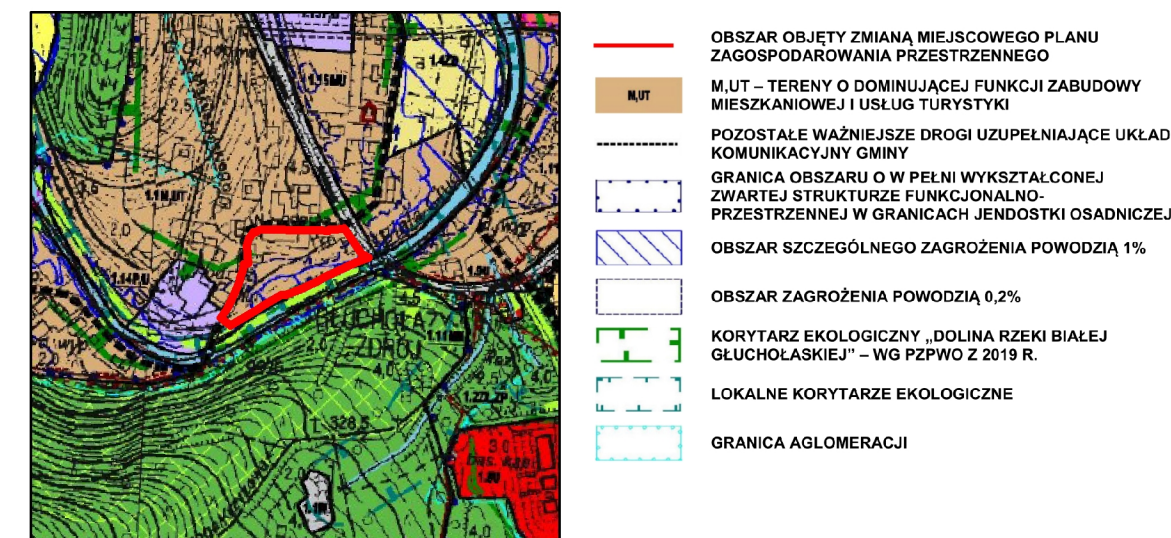
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Park Krajobrazowy Góry Opawskie (poza granicą planu)
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Góry Opawskie (poza granicą planu)
- rezerwat przyrody Las Bukowy (poza granicą planu)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%
- obszar zagrożenia powodzią Q=0,2%
- budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją
- granica terenu zamkniętego (poza granicą planu)
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej

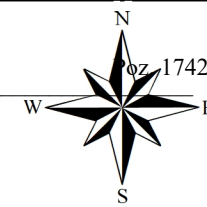
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY | SKALA 1:10 000





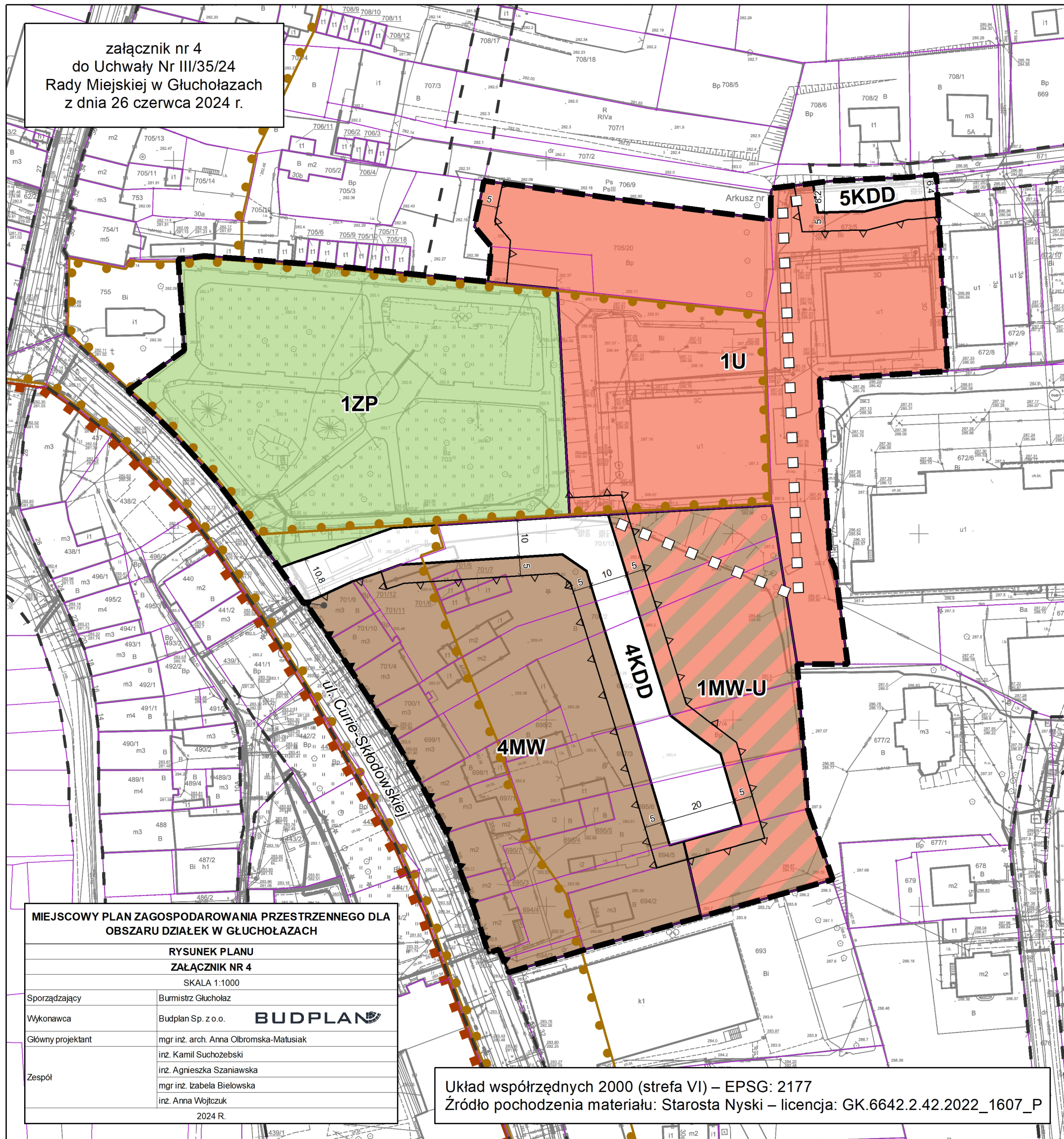
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

rysunek planu nr 4 | skala 1:1000



0 25 50 75 100 m

załącznik nr 4
do Uchwały Nr III/35/24
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 26 czerwca 2024 r.



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- zwymerowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- powiązanie piesze

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – teren usług
- ZP – teren zieleni urządzonej
- KDD – teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- obszar wpisany do rejestru zabytków (poza granicą planu)
- obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK W GŁUCHOŁAZACH

RYСУNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 4

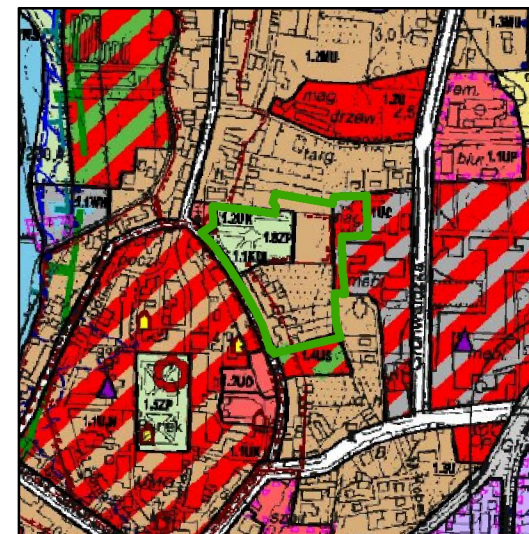
SKALA 1:1000

Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak inż. Kamil Suchożębski inż. Agnieszka Szaniawska
Zespół	mgr inż. Izabela Bielowska inż. Anna Wojtczuk
	2024 R.

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177

Źródło pochodzenia materiału: Starosta Nyski – licencja: GK.6642.2.42.2022_1607_P

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



- OBZAR OBJĘTY ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MU – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UC – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY OBIEKTAMI HANDLOWYMI O POW. SPRZEDAŻY POW. 300 m²
- ZP – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ
- GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATOSKIEJ

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr III/35/24
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów działek w Głucholazach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2024 r. do 5 kwietnia 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 19 kwietnia 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688), do Burmistrza Głucholaz uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr III/35/24
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 26 czerwca 2024 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 Rada Miejska w Głucholazach 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.
- 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, 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, ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
- 4) Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miejską w Głucholazach 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, 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.
- 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 Głucholazach.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr III/35/24

Rady Miejskiej w Głucholazach

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę