



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 02 października 2023 r.

Poz. 2867

### UCHWAŁA NR LXII/593/23 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 27 września 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach**

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.) oraz 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.), w związku z Uchwałą Nr LIII/519/22 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach, Rada Miejska w Głucholazach uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że nie występuje naruszenie 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głucholazach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głucholazach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe oraz indywidualnym numerem porządkowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmując łącznie nie mniej niż 51% powierzchni;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) zabudowie – należy przez to rozumieć pojedynczy budynek lub obiekt budowlany niebędący budynkiem, jak również zespół budynków lub obiektów budowlanych niebędących budynkami, każdorazowo charakteryzujący się kubaturą;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii; okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek i wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 8) 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;
- 9) usługach turystyki – należy przez to rozumieć również zakwaterowanie w formie hotelowej, pensjonatowej i apartamentów na wynajem;
- 10) usługach zdrowia i pomocy społecznej – należy przez to rozumieć również zakwaterowanie dla pacjentów i pensjonariuszy;
- 11) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb, jak również dopuszczenie obiektów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 12) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 13) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu, na którym jest posadowiony obiekt budowlany, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 15) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznej planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
  - a) U – teren zabudowy usługowej,
  - b) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) linia elektroenergetyczna do likwidacji;
- 7) wymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 4.** Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%).

**§ 5.** Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego mają charakter informacyjny:

- 1) obszar zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%);
- 2) korytarz ekologiczny dolinny o randze regionalnej rzeki Biała Głuchowska według PZPWO z 2019 r.

**§ 6.** W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 6) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak doświetlenia poddaszy,

- b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 7) dopuszczenie stosowania dla obiektów towarzyszących dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 9) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych;
- 10) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1U:
  - a) w zakresie przeznaczenia pod usługi turystyki jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w zakresie przeznaczenia pod usługi zdrowia i pomocy społecznej jak dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej,
  - c) w zakresie przeznaczenia pod usługi kultury i rozrywki jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 9. 1.** Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%).

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *prawo wodne* oraz wymogi dla zabudowy obejmujące:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych mających na celu ochronę przed przedostawaniem się wód powodziowych do wnętrza budynku poprzez zakaz realizacji kondygnacji podziemnych oraz wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych mających na celu zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez wykorzystanie wodoodpornych materiałów oraz zabezpieczenie instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w wyniku zalania;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zmiany ukształtowania terenu z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną.

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronę obszaru objętego planem miejscowym jako zlokalizowanego w granicach historycznego układu przestrzennego dawnego Przedmieścia Górnego i Nowe Domy (ul. Bohaterów Warszawy i Powstańców

Śl.) wraz z zabudową przy Al. Jana Pawła II i ul. M. Curie-Skłodowskiej (na pd. od ul. Prymasa S. Wyszyńskiego) ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) ochronę obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków: hotelu z salą restauracyjną przy Al. Jana Pawła II 36;

3) dla obszaru, o którym mowa w pkt 1, ustala się:

- a) nakaz zachowania elementów zagospodarowania układu przestrzennego obejmującego układ zabudowy i linie zabudowy,
- b) zakaz stosowania do wykończenia obiektów blachy falistej i trapezowej, paneli PCV, materiału typu siding,
- c) zakaz wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznych,
- d) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące na dachach i elewacjach obiektów budowlanych widocznych od Al. Jana Pawła II;

4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2, ustala się:

- a) nakaz ochrony i zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu, w tym: historycznej kompozycji elewacji, historycznych podziałów stolarki okiennej, wystroju architektonicznego,
- b) nakaz utrzymania historycznej stolarki okiennej z dopuszczeniem wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, profili i kolorystyki,
- c) nakaz renowacji historycznej stolarki drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, profili, materiału i kolorystyki,
- d) nakaz stosowania materiałów tożsamyh z historycznymi, z dopuszczeniem wymiany okien na inne niż drewniane,
- e) nakaz utrzymania historycznego pokrycia dachowego, z dopuszczeniem zastosowania materiału tożsamego w przypadku konieczności wymiany,
- f) zakaz pokryć dachowych z blach profilowanych,
- g) dopuszczenie nadbudowy, rozbudowy i przebudowy obiektów,
- h) dopuszczenie stosowania dachów mansardowych,
- i) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące na dachach i elewacjach widocznych od Al. Jana Pawła II.

**§ 11. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:

- a) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1U – 20 m,
- b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS – 1 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:

- a) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem U – 400 m<sup>2</sup>,
- b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS – 1 m<sup>2</sup>;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

**§ 12.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarze, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1,
- 2) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1U dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, z zastrzeżeniem §10 pkt 3 lit. d i §10 pkt 4 lit. i.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym oparte o Aleję Jana Pawła II (droga gminna nr 107154O) zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3 i 4, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego, parkingów podziemnych lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozprządzenia części wód opadowych i roztopowych po terenie;
- 7) zaopatrzenie w ciepło wariantowo lub łącznie w oparciu o:
  - a) indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
  - b) inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła,
  - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną wariantowo lub łącznie:
  - a) z sieci elektroenergetycznych,
  - b) z innych niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) z niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w §12 pkt 2,
  - d) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 11) likwidację linii elektroenergetycznych oznaczonych na części graficznej planu miejscowego jako linie elektroenergetyczne do likwidacji;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie: usług handlu detalicznego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie usług handlu detalicznego wyłącznie w kondygnacji parterowej budynku;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wyłącznie dla właścicieli i obsługi terenu, wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń naturalna, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 4,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45° lub mansardowych o kącie nachylenia górnych połaci dachowych 35-45°;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 10 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających teren oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 8) dla części terenu 1U uwzględnienie wymogów określonych w §9 ust. 2;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni naturalnej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla części terenu IWS uwzględnienie wymogów określonych w §9 ust. 2;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Głuchołazach

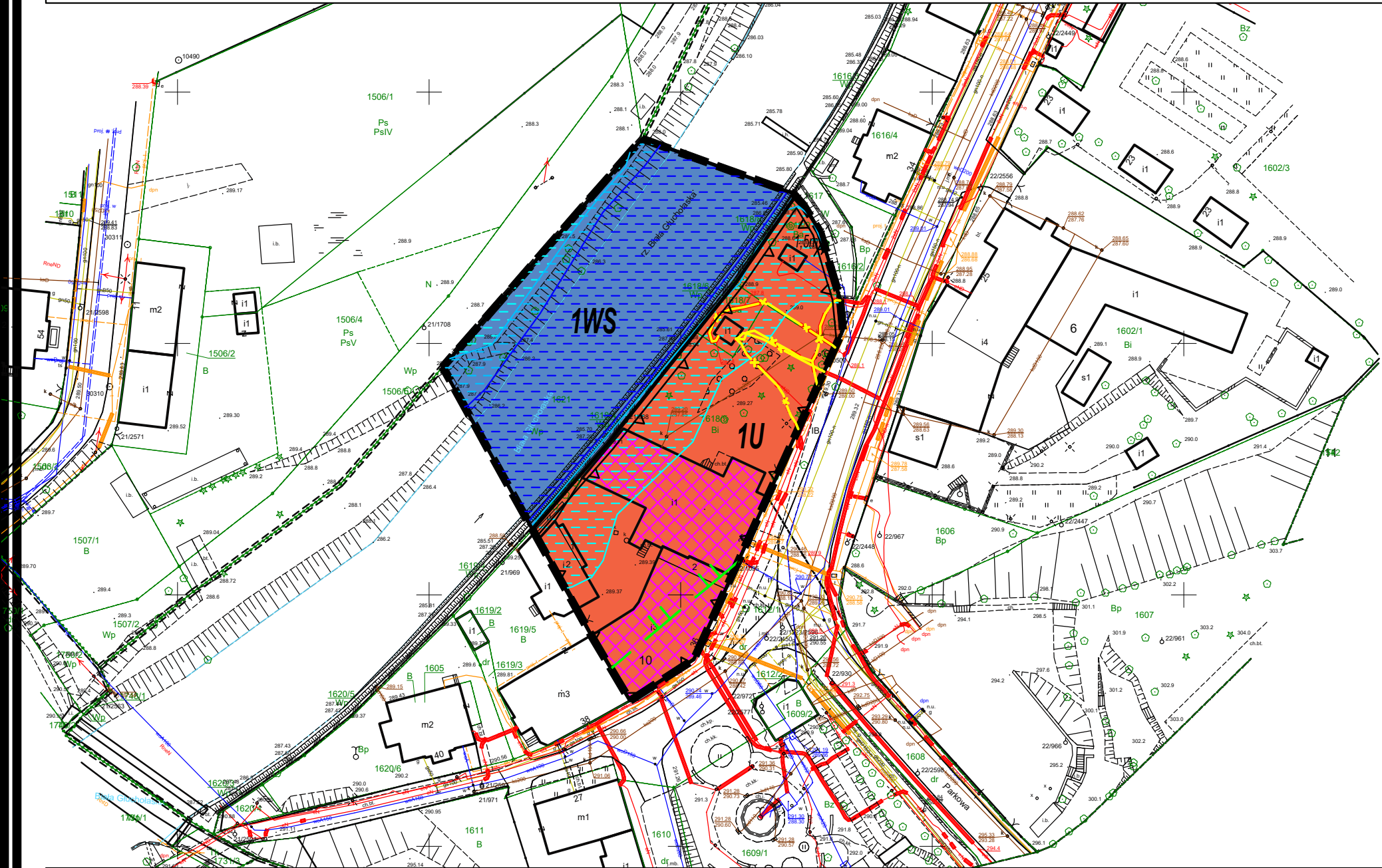
**Mariusz Migala**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR W REJONIE ALEI JANA PAWŁA II 36 W GŁUCHOŁAZACH

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXII/593/23 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 27 września 2023 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

Skala 1:1000



## LEGENDA

### Ustalenia planu miejscowego

|  |                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granice obszaru objętego planem miejscowym                                                |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy                                                           |
|  | Teren zabudowy usługowej                                                                  |
|  | Teren wód powierzchniowych śródlądowych                                                   |
|  | Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków                                              |
|  | Linia elektroenergetyczna do likwidacji                                                   |
|  | Wymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy                                             |

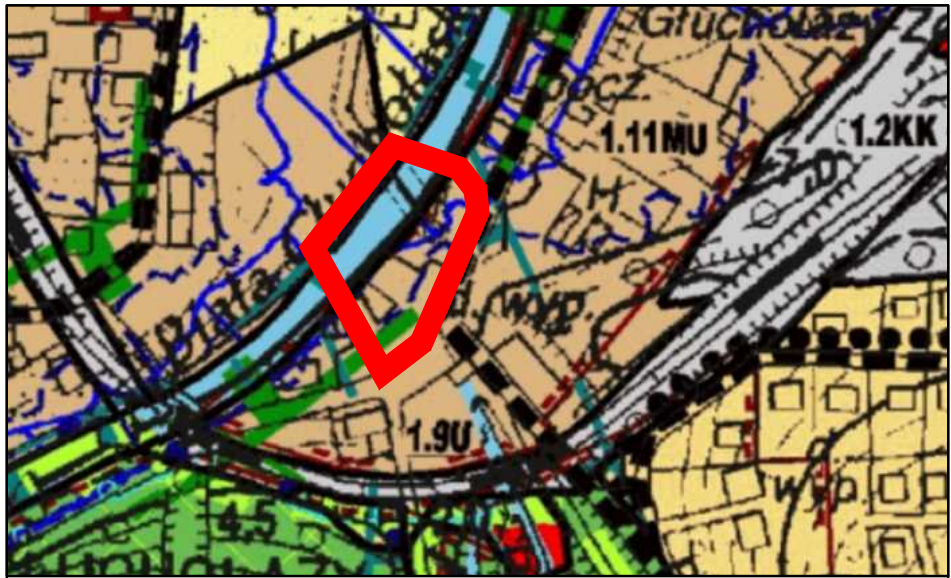
### Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

|  |                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%) |
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%)  |

### Oznaczenia informacyjne

|  |                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Obszar zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%) |
|  | Korytarz ekologiczny dolinny o randze regionalnej rzeki Biała Głucholaska według PZPWO z 2019 r.                |

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY, UCHWAŁA NR XXI/205/20 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH Z DNIA 27 MAJA 2020 ROKU

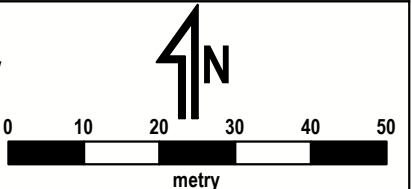


### GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

|  |                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Linie rozgraniczające jednostki planistyczne                                                                             |
|  | Symbole wyróżniające jednostki planistyczne                                                                              |
|  | Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej                                                             |
|  | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych                                                                                 |
|  | Pozostałe ważniejsze drogi uzupełniające układ komunikacyjny gminy                                                       |
|  | Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną 2x7,5m                                       |
|  | Granica obszaru ochrony konserwatorskiej Korytarz ekologiczny "Dolina Rzeki Białej Głucholaskiej" według PZPWO z 2019 r. |
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią 10%                                                                              |
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%                                                                               |
|  | Obszar zagrożenia powodziowego 0,2%                                                                                      |

Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Nyskiego nr GK.6642.2.31.2022\_1607\_P z dnia 5 października 2022 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2177.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/593/23  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 27 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głucholazach w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/593/23  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 27 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 ze zm.), Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głuchołazach nie wynika obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z §1 nie ustala się kosztów realizacji zadań własnych wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Alei Jana Pawła II 36 w Głuchołazach.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/593/23  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 27 września 2023 r.  
Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę**