



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 02 października 2023 r.

Poz. 2868

UCHWAŁA NR LXII/594/23 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o.**

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/517/22 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o., 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 działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o.

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 działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o.;
- 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 rysunku 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) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu 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;
- 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 11) 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, a także stacje gazu LNG i CNG;
- 12) 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;
- 13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych;
- 14) elektrowniach słonecznych lub farmach fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć zespoły składające się ze współpracujących ze sobą ogniw fotowoltaicznych połączonych wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący: produkcji, przetwarzaniu, przesyłowi i magazynowaniu energii elektrycznej.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznych 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) PP-PEF-PS – teren produkcji przemysłowej lub teren elektrowni słonecznej lub teren składów i magazynów,
 - b) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 5) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) granica strefy ochronnej obszaru rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) wymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy ochronnej obszaru rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody z rzeki Biała Głuchołaska w Białej Nyskiej;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%).

§ 5. Następujące oznaczenia na rysunku 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 Głuchołaska według PZPWO z 2019 r.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz 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 i wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 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 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) na terenie oznaczonym na części graficznej planu miejscowego symbolem 1PP-PEF-PS dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nakaz utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia zieleni naturalnej o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcjach ekologicznej i krajobrazowej, w postaci wielopiętrowego, szczelnego pasa zieleni wysokiej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, z co najmniej 50% udziałem gatunków zimozielonych na terenie oznaczonym na części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN.

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

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w strefie ochrony pośredniej od ujęcia wody z rzeki Biała Głuchołaska w Białej Nyskiej;
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym, obejmująca część terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 1ZN, zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
- 3) część obszaru objętego planem miejscowym, obejmująca część terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 1ZN, zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%).

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 grudnia 2004 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody z rzeki Białej Głuchołaskiej w Białej Nyskiej dla miasta i gminy Nysa, powiat Nysa w województwie opolskim, zmienionego Rozporządzeniem nr 8/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 12 listopada 2009 r.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują:

- 1) wymogi wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarze o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
- 4) nakaz zabezpieczenia przed powodzią urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków: byłego dworca kolejowego w Dłużnicy, Bodzanów 253;
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) nakaz ochrony i zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu, w tym: planu, bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - c) nakaz utrzymania historycznej stolarki okiennej z dopuszczeniem wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, profili i kolorystyki,
 - d) nakaz renowacji historycznej stolarki drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, profili, materiału i kolorystyki,
 - e) nakaz uporządkowania elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów,
 - f) zakaz zmiany wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - g) nakaz stosowania materiałów tożsamyh z historycznymi, z dopuszczeniem wymiany okien na inne niż drewniane,
 - h) zakaz pokryć dachowych z blach profilowanych,
 - i) nakaz utrzymania historycznego pokrycia dachowego, z dopuszczeniem zastosowania materiału tożsamego w przypadku konieczności wymiany,
 - j) 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.

§ 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 1PP-PEF-PS – 10 m,
 - b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1PP-PEF-PS – 400 m²,
 - b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN – 1 m²;
- 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) strefę ochronną obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w odległości 3 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) zakaz zabudowy budynkami dla terenu 1ZN;
- 3) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1PP-PEF-PS 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 2 lit. j.

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

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym oparte o drogę zlokalizowaną poza zachodnią granicą obszaru objętego planem miejscowym (w tym na działkach ewidencyjnych nr 848/22, 848/193, 848/226, obręb ewidencyjny Bodzanów) oraz komunikację wewnętrzną zakładu Malta-Decor, zlokalizowanego poza wschodnią granicą obszaru objętego planem miejscowym, w tym dojazdy przez rzekę Biała Głucholaska;
- 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 50 m² 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 sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

§ 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 docelowej 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 oraz z indywidualnych ujęć wody, z dopuszczeniem poboru wody z cieków wodnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) doprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej przy zastrzeżeniu uprzedniego postępowania ze ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe śródlądowe, z dopuszczeniem odprowadzania do cieków wodnych;
- 8) 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) elektrownię słoneczną dopuszczoną do lokalizacji terenie 1PP-PEF-PS,
 - d) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych;

- 11) 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. d,
 - c) z elektrowni słonecznej dopuszczanej do lokalizacji terenie 1PP-PEF-PS,
 - d) 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 3,
 - e) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów przemysłowych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1PP-PEF-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji przemysłowej lub zabudowa elektrowni słonecznej (zabudowa urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii stanowiącymi farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 100 kW lub zabudowa składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla właścicieli, zarządców i obsługi terenu, zabudowa usług biurowych i administracji, magazyny energii, zieleń urządzona, zieleń naturalna, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 3,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 25 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10-45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10-45° lub kolebkowych;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren;
- 7) 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 **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej o charakterze zieleni izolacyjnej, w postaci wielopiętrowego pasa zieleni średniej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 50% udziałem gatunków zimozielonych, o wysokości minimalnej 1,8 m;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) nakaz uwzględnienia wymogów określonych w §9 ust. 3;
- 6) 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

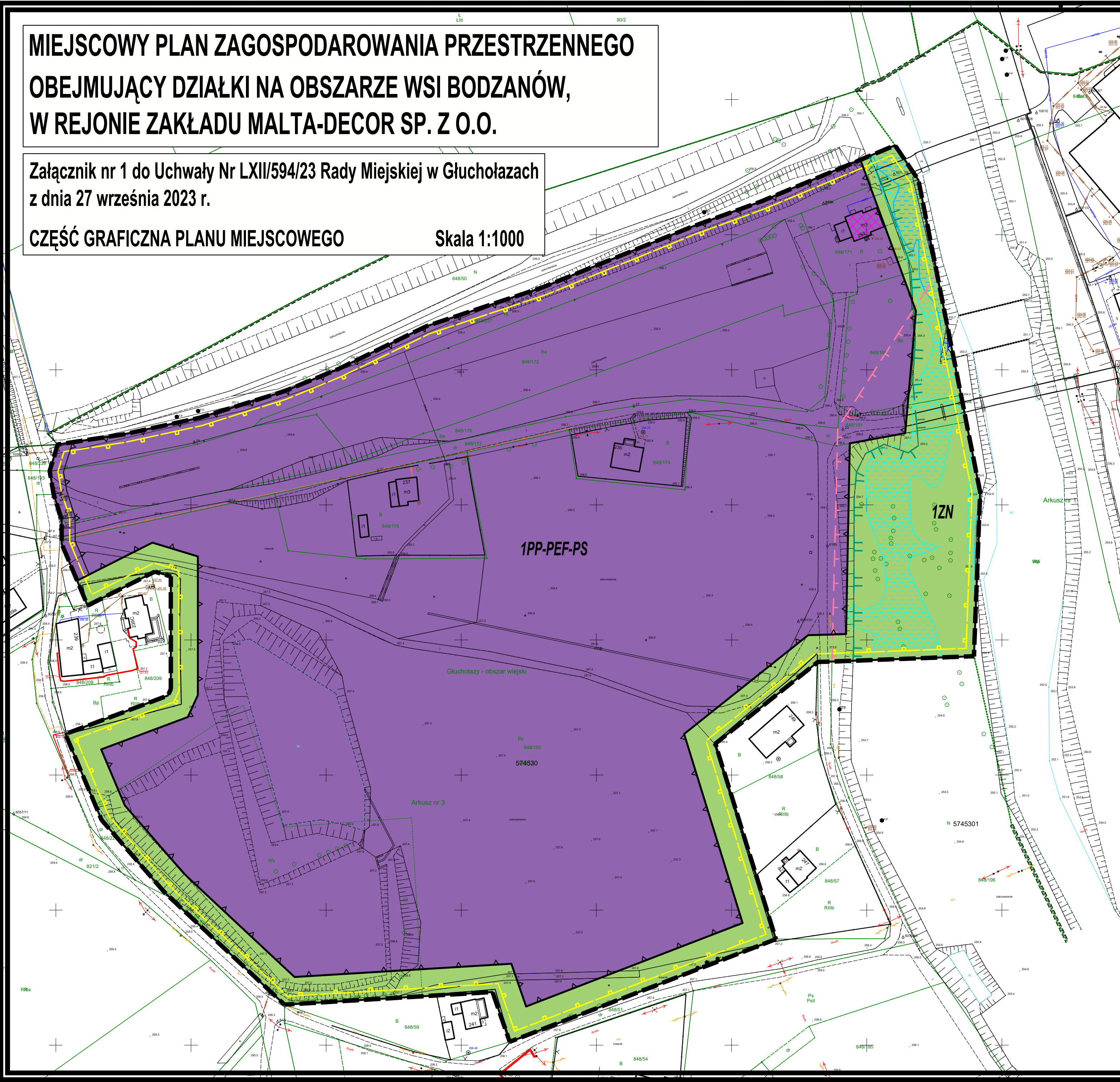
Mariusz Migala

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NA OBSZARZE WSI BODZANÓW,
W REJONIE ZAKŁADU MALTA-DECOR SP. Z O.O.**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXII/594/23 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
- PP-PEF-PS** Teren produkcji przemysłowej lub teren elektrowni słonecznej lub teren składów i magazynów
- ZN** Teren zieleni naturalnej
- Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Granica strefy ochronnej obszaru rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
- Wymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy ochronnej obszaru rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody z rzeki Biała Głucholska w Białej Nyskiej
- 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 doliny o randze regionalnej rzeki Biała Głucholska według PZPWO z 2019 r.

**WYRYS ZE STUDIUM 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	Lokalne korytarze ekologiczne
Symbole wyróżniające jednostki planistyczne	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią 10%
Tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%
Strefa pośrednia ochrony ujęcia wody	Obszar zagrożenia powodziowego 0,2%
Korytarz ekologiczny "Dolina Rzeki Białej Głucholskiej" według PZPWO z 2019 r.	Granica strefy ochronnej obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych

Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Nyskiego nr GK.6642.2.32.2022_1607_P z dnia 5 października 2022 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2177.

0 10 20 30 40 50 metry

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/594/23
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 działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o.

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 działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o. w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/594/23
Rady Miejskiej w Głucholazach
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 Głucholazach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o. 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 działki na obszarze wsi Bodzanów, w rejonie zakładu Malta-Decor Sp. z o.o.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/594/23
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