



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 22 grudnia 2017 r.

Poz. 3268

### UCHWAŁA NR XXXVI/369/17 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 28 listopada 2017 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz uchwały nr XIV/137/15 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach, Rada Miejska w Głucholazach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że uchwalana zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głucholazy, uchwalonego uchwałą nr X/109/11 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 29 czerwca 2011 r.

**§ 2.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach, uchwalonego uchwałą nr XLVII/303/98 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 16 czerwca 1998 r., zwaną dalej zmianą planu.

**§ 3.1.** Granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 uchwały, będący jej integralną częścią.

2. Załącznikami uchwały są również:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia określające podstawowe funkcje terenów;
- 5) obiekty zabytkowe - ewidencyjne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi kultury, oświaty, administracji, zdrowia, opieki społecznej, gastronomii, łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego, biura, banki oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. W uchwale nr XLVII/303/98 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głuchołazach wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (oznaczony symbolem P,S,U)”;

2) w § 2 dopisuje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (oznaczone symbolem MW,U)”;

3) w § 2 dopisuje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) tereny zabudowy usługowej (oznaczone symbolem U)”;

4) w § 2 dopisuje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem ZP)”;

5) wykreśla się w § 10 wyraz „7UOp i ”;

6) wykreśla się § 11;

7) wykreśla się w § 12 wyraz „9MSp,U”;

8) w § 18 pkt 2 wyrazy „(teren 8PS)” zastępuje się wyrazami „(teren 1P,S,U)”.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolami **1P,S,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu hurtowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik intensywności: minimalny 0,7 maksymalny 1,2,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 15% powierzchni działki,
  - c) nakazuje się zabezpieczenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wg wskaźnika minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych pracowników i 1miejsce na 20 m<sup>2</sup> usług,
  - d) nakazuje się zabezpieczenie minimum 5% ogólnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) nakazuje się w zagospodarowaniu wprowadzić drogę wewnętrzną obsługującą obiekty, wewnętrzne parkingi i place manewrowe spełniającą wymogi drogi przeciwpożarowej,
  - f) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę i komunikację zagospodarować zielenią urządzonej,
  - g) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

- b) utrzymuje się wysokość zabudowy istniejącej, dla zabudowy projektowanej (w tym nadbudowy) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy 14 m,
  - c) utrzymuje się istniejący kształt dachu zabytkowego głównego budynku dawnej fabryki; dla zabudowy pozostałej nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 25%, dachy dwuspadowe, symetryczne lub pogrążone;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania produkcji, składów, magazynów i usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania,
  - b) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego określonych w przepisach odrębnych,
  - c) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej wysokosprawnych i niskoemisyjnych urządzeń,
  - d) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów o nawierzchni nieprzepuszczalnej do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi minimalizując ich ilość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, zakładając ich minimalizację i odzysk;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: główny budynek fabryczny (d. Wydział C) przy ul. Powstańców Śląskich,
  - b) dla budynku wymienionego w pkt 6 lit. a nakazuje się zachowanie detalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się wymianę stolarki na nową z zachowaniem pierwotnych podziałów i proporcji,
  - c) nakazuje się wprowadzenie w zabudowie elementów nawiązujących do budynku dawnej fabryki,
  - d) nakazuje się kolorystykę w odcieniach ceglanych, beżu, szarości,
  - e) nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych,
  - f) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
- a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 400 m<sup>2</sup>,
  - c) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±15°,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a i b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości;

- 11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: rekreacja;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki,
  - c) dopuszcza się lokalizacji placu zabaw,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 5) nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w granicach terenu nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony,
  - b) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
  - a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a i b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
  - d) nie ustala się kąta nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;
- 11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 1,0 maksymalny 2,1,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 10% powierzchni działki,
  - c) nakazuje się zabezpieczenie minimum 3 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym wszystkie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;

- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy: maksymalnie 28 m,
  - c) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy 14 m,
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynków wymienionych w pkt 6 lit. a,
  - e) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 25<sup>0</sup>; dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachów budynków istniejących;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
  - b) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zakładając ich minimalizację i segregację,
  - c) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: domy nr 11, 13, 13a, 13b, 15, 17 przy ul. Bohaterów Warszawy,
  - b) dla budynków wymienionych w pkt 6 lit. a nakazuje się zachowanie detalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się wymianę stolarki na nową z zachowaniem pierwotnych podziałów i proporcji, zakazuje się okien jednopółaciowych,
  - c) nakazuje się kolorystykę stonowaną w odcieniach żółci, beżu, szarości; dopuszcza się mocniejsze kolorystycznie elementy detalu,
  - d) nakazuje się utrzymanie istniejących przejazdów,
  - e) nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych,
  - f) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
  - a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 12 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a, b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
  - d) nie ustala się kąta nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;
- 11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4Kx** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszojezdnego;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 5-10 m, wg rysunku zmiany planu,
  - b) nawierzchnia utwardzona,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nie wyznacza się miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
  - e) w liniach rozgraniczających dopuszcza się podziemne sieci i instalacje infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w granicach terenu nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony,
  - b) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1 m;
- 9) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 1,0 maksymalny 2,4,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - c) nie wyznacza się miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy: maksymalnie 28 m,
  - c) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy 14 m,
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynków wymienionych w pkt 6 lit. a,
  - e) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 25<sup>0</sup>; dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachów budynków istniejących,
  - f) dopuszcza się zadaszenie przestrzeni komunikacji wewnętrznej pomiędzy budynkami;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
  - nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zakładając ich minimalizację i segregację,
  - nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: domy nr 7, 9 przy ul. Bohaterów Warszawy,
  - dla budynków wymienionych w pkt 6 lit. a nakazuje się zachowanie detalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się wymianę stolarki na nową z zachowaniem pierwotnych podziałów i proporcji; zakazuje się okien jednopołaciowych,
  - nakazuje się kolorystykę stonowaną w odcieniach żółci, beżu, szarości; dopuszcza się mocniejsze kolorystycznie elementy detalu,
  - nakazuje się utrzymanie istniejących przejazdów,
  - nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych,
  - zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
- ustala się minimalną szerokość frontu działki na 12 m,
  - ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 500 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a, b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
  - nie ustala się kąta nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;
- 11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW,U** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - przeznaczenie uzupełniające – zieleń;
  - w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
    - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,6 maksymalny 1,2,
    - powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 10% powierzchni działki,
    - nakazuje się zabezpieczenie minimum 3 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym wszystkie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;

- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy: maksymalnie 28 m,
  - c) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy 14 m,
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynków wymienionych w pkt 6 lit. a,
  - e) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 25<sup>0</sup>; dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachów budynków istniejących,
  - f) dachy strome istniejących budynków nakazuje się pokryć dachówką lub materiałami dachówko podobnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
  - b) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zakładając ich minimalizację i segregację,
  - c) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: domy nr 1, 3, 5 przy ul. Bohaterów Warszawy i dom nr 2 przy ul. M. Curie- Skłodowskiej,
  - b) ochronie podlega figura św. Jana Nepomucena zlokalizowana we wnęce muru u zbiegu ul. Marii Curie- Skłodowskiej i Bohaterów Warszawy wpisana do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) dla budynków wymienionych w pkt 6 lit. a nakazuje się zachowanie detalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się wymianę stolarki na nową z zachowaniem pierwotnych podziałów i proporcji, zakazuje się okien jednopołaciowych,
  - d) nakazuje się utrzymanie figury św. Jana Nepomucena z wnęką w murze i detalem architektonicznym,
  - e) nakazuje się obiekty i detale architektoniczne wykonywać w kolorystyce stonowanej w odcieniach żółci, beżu, szarości; dopuszcza się mocniejsze kolorystycznie elementy detalu,
  - f) nakazuje się utrzymanie istniejących przejazdów,
  - g) nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych,
  - h) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
- 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
  - a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 12 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a, b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
  - d) nie ustala się kąta nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;



- 11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 7U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń;
  - 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 0,9,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna dla usług: z zakresu oświaty co najmniej 30% działki; dla pozostałych: co najmniej 15% działki,
    - c) nie wyznacza się miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
    - d) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych;
  - 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
    - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
    - b) szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy: maksymalnie 25 m,
    - c) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy 14 m,
    - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynków wymienionych w pkt 6 lit. a,
    - e) nakazuje się dachy strome o nachyleniu połaci 36-55<sup>0</sup>, kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
    - f) dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu budynku istniejącego;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
    - b) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zakładając ich minimalizację i segregację,
    - c) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - d) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) ochronie podlega obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków: dom nr 4 (przedszkole) przy ul. M. Curie-Skłodowskiej,
    - b) dla budynku istniejącego wymienionego w pkt 6 lit. a nakazuje się zachowanie detalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się wymianę stolarki na nową z zachowaniem pierwotnych podziałów i proporcji, zakazuje się okien jednopołaciowych,
    - c) nakazuje się kolorystykę stonowaną w odcieniach żółci, beżu, szarości; dopuszcza się mocniejsze kolorystycznie elementy detalu,
    - d) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;
  - 7) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
  - 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 9) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
- b) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 3500 m<sup>2</sup> dla działki usług oświaty i kultury zawierającej budynek nr 4 i 700 m<sup>2</sup> dla działek pozostałych,
- c) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 10 lit. a, b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
- d) nie ustala się kąta nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;

11) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8KD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia: 10-31 m, wg rysunku zmiany planu,
- b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m, jednostronnego chodnika - 2m, pozostałe parametry wg przepisów odrębnych,
- c) nawierzchnia utwardzona,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- f) dopuszcza się zielen średniowysoką i niską,
- g) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych,
- h) w liniach rozgraniczających dopuszcza się podziemne sieci i instalacje infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w granicach terenu nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony,
- b) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;

6) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

7) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1 m.

9) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10) opłata planistyczna, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

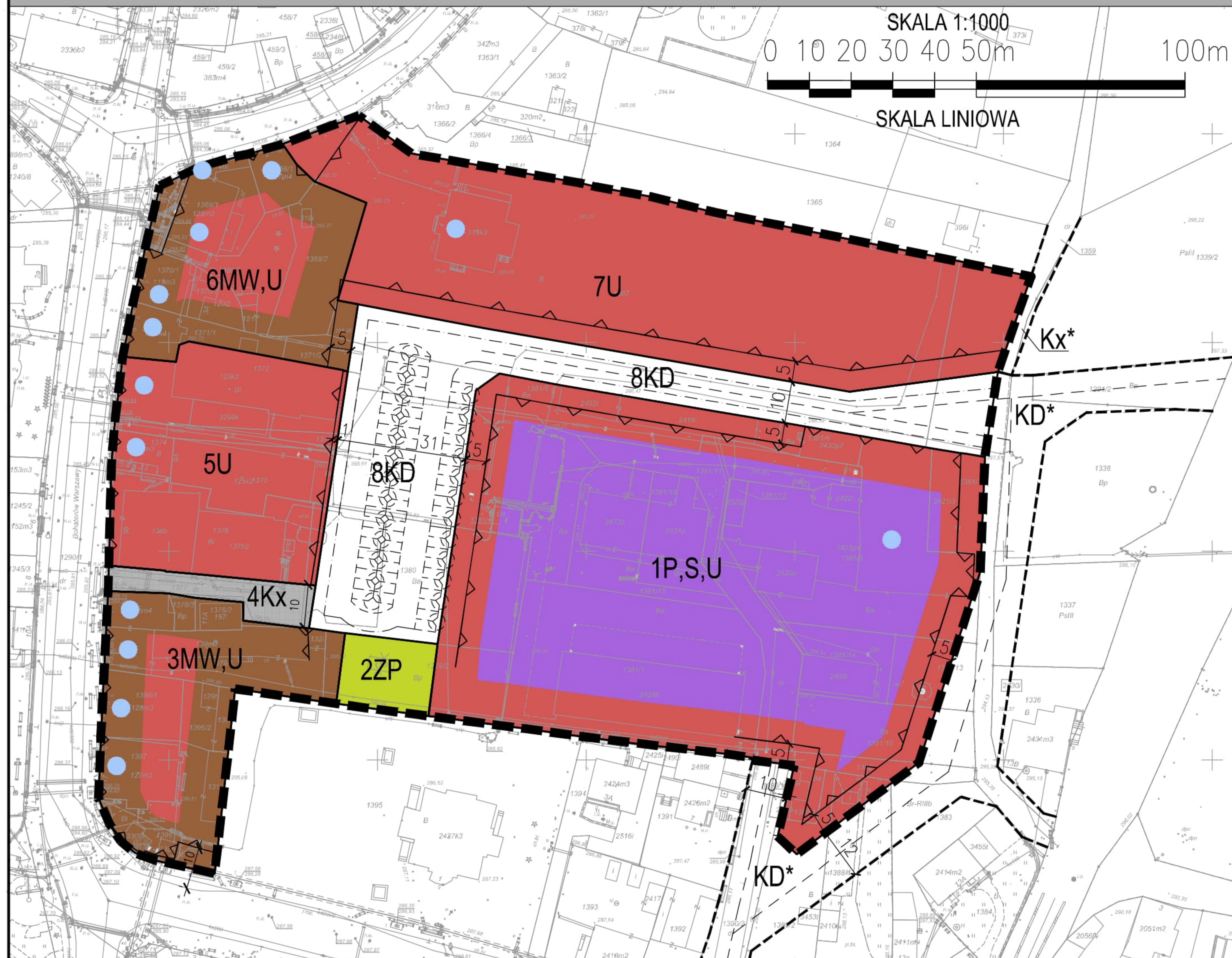
§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głuchołazach.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Stanisław Szul*



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach



wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głucholazy



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY XXXVI/369/17 RADY GMINY GŁUCHOŁAZY  
Z DNIA 28 listopada 2017 R.

## LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:

### OZNACZENIA LINIOWE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZECIĄGALNE LINIE ZABUDOWY

### OZNACZENIA OKREŚLAJĄCE PODSTAWOWE FUNKCJE TERENÓW

- |       |  |
|-------|--|
| U     | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  |
| MW,U  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ                   |
| P,S,U | TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| ZP    | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ  |
| KD    | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-DOJAZDOWYCH  |
| Kx    | TERENY CIĄGU PIESZOJEZDNEGO  |
| ●     | OBIEKTY ZABYTKOWE-EWIDENCYJNE  |

### OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

- ORIENTACYJNY PRZEBIEG JEZDNI DROGI PUBLICZNEJ
- (KD\*,Kx\*) ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH DRÓG PUBLICZNYCH I CIĄGU PIESZOJEZDNEGO (NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP)
- MIEJSCA PARKINGOWE W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH ULICY

AUTOR  
mgr inż.arch.Tadeusz Pawlik  
mgr inż.arch.Elżbieta Kazek-Madejczyk

ZMIANA MPZP rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach

UMOWA	—
FAZA	PLAN
DATA	2017



BIURO  
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE  
"ARPLAN" s-ka z o.o.

ZAŁĄCZNIK  
GRAFICZNY NR1

48-304 NYSA, ul. 22-Stycznia 14.

tel/fax (77) 433 33 81

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXVI/369/17  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 28 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głuchołazach**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXVI/369/17  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 28 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głuchołazach 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 2017 r. poz.1073 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U z 2016 r. poz. 1870 z późn.zm.), Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami zmiany planu oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zostały określone w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głuchołazach.

**1. Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się następujące inwestycje infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) budowa nowo wydzielonej drogi publicznej;
- 2) budowa nowych sieci w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz oświetlenia ulicznego.

**2. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Zadanie w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w zmianie planu prowadzić będą właściwe jednostki gminne. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci wymienionych w ust. 1 pkt 2. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.

**3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.**

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Głuchołazy. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.**