



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 22 grudnia 2017 r.

Poz. 3269

### UCHWAŁA NR XXXVI/370/17 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 28 listopada 2017 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholązy w rejonie Al. Jana Pawła II**

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. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXVI/264/16 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholązy w rejonie Al. Jana Pawła II, Rada Miejska w Głucholazach uchwala, co następuje:

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

**§ 2.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholązy w rejonie Al. Jana Pawła II, uchwalonego uchwałą nr XIV/110/03 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 23 grudnia 2003 r. oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholązy na terenach nieobjętych planami miejscowymi, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/355/13 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 25 września 2013 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenie określające przeznaczenie terenu;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym (funkcji uzupełniającej) - należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, hotelarskie, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, schroniska młodzieżowe, turystyczne oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi infrastrukturę techniczną;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku zmiany planu ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i uzupełniającej (w tym gospodarcze, garażowe, rekreacyjne, infrastruktury technicznej);
- 7) termorenowacji budynku - należy przez to rozumieć poprawienie izolacyjności jego przegród zewnętrznych i stolarki zewnętrznej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6.** Dotychczasowe ustalenia dotyczące terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ulicy Aleja Jana Pawła II zastępuje się ustaleniami wskazanymi w § 7, dla terenu oznaczonego symbolem U:1.

**§ 7.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U:1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,35, maksymalny 0,85,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 20% powierzchni działki,
  - c) nakazuje się zabezpieczenie minimum 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) utrzymuje się istniejący dojazd na działce 1588/3,
  - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wspólną drogę pożarową do wszystkich budynków objętych planem w oparciu o istniejący dojazd do terenu objętego opracowaniem,
  - f) od strony ulicy Jana Pawła II wymagane utrzymanie zieleni ozdobnej;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu, od ul. Al. Jana Pawła II - wzdłuż elewacji głównego budynku, od ul. Damrota - w odległości 6m od granicy terenu,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - c) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 10° lub dachy dwuspadowe o nachyleniu od 35° do 45° za wyjątkiem budynku głównego zlokalizowanego przy ul. Al. Jana Pawła II, gdzie utrzymuje się istniejący kształt dachu,
  - d) dachy strome istniejących budynków nakazuje się pokryć dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;

- 5) w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) teren obsługiwany będzie istniejącymi zjazdami z ul. Damrota i Al. Jana Pawła II,
  - b) obszar objęty zmianą planu przewidziany jest do obsługi sieciami instalacji technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej,
  - c) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji i rozbudowie,
  - d) wyklucza się prowadzenie sieci napowietrznych;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne systemy grzewcze,
  - 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 zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla usług związanych z opieką społeczną jak dla terenów domów opieki społecznej, dla usług zdrowia jak dla terenów szpitali w miastach, dla usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - e) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego, właściwe dla obszaru Gór Opawskich;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) budynki nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych,
  - c) 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,
  - d) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania bryły budynku głównego, w tym jego dachu z dopuszczeniem realizacji dźwigu osobowego jako urządzenia przybudowanego do elewacji bocznych lub tylnej,
  - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ogrodzenia frontowego od strony Al. Jana Pawła II;
- 8) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasad kształtowania krajobrazu;
- 9) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) nakazuje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% położonego częściowo na terenie oznaczonym symbolem U:1 przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się odstępstwa od zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) nie ustala się terenów wymagających określenia odrębnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
  - a) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 16 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 11 lit. a, b na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości,
- d) kąt nachylenia działki do krawędzi drogi powinien wynosić  $90^0$  z tolerancją  $10^0$ .

§ 8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych zmianą planu w wysokości 30%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

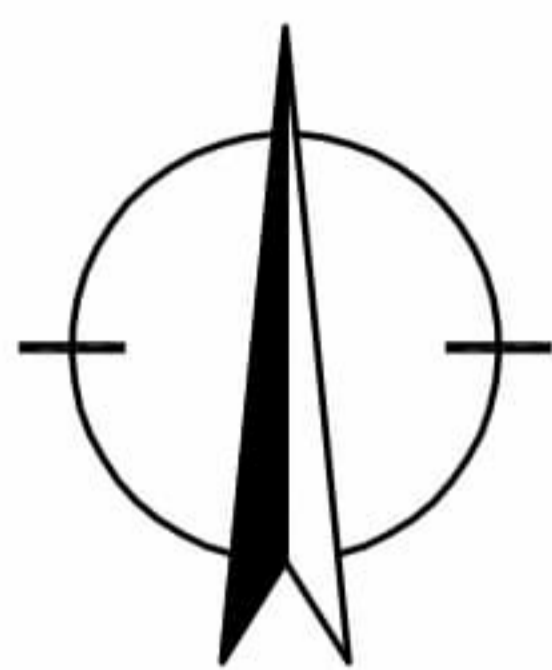
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 10. 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.

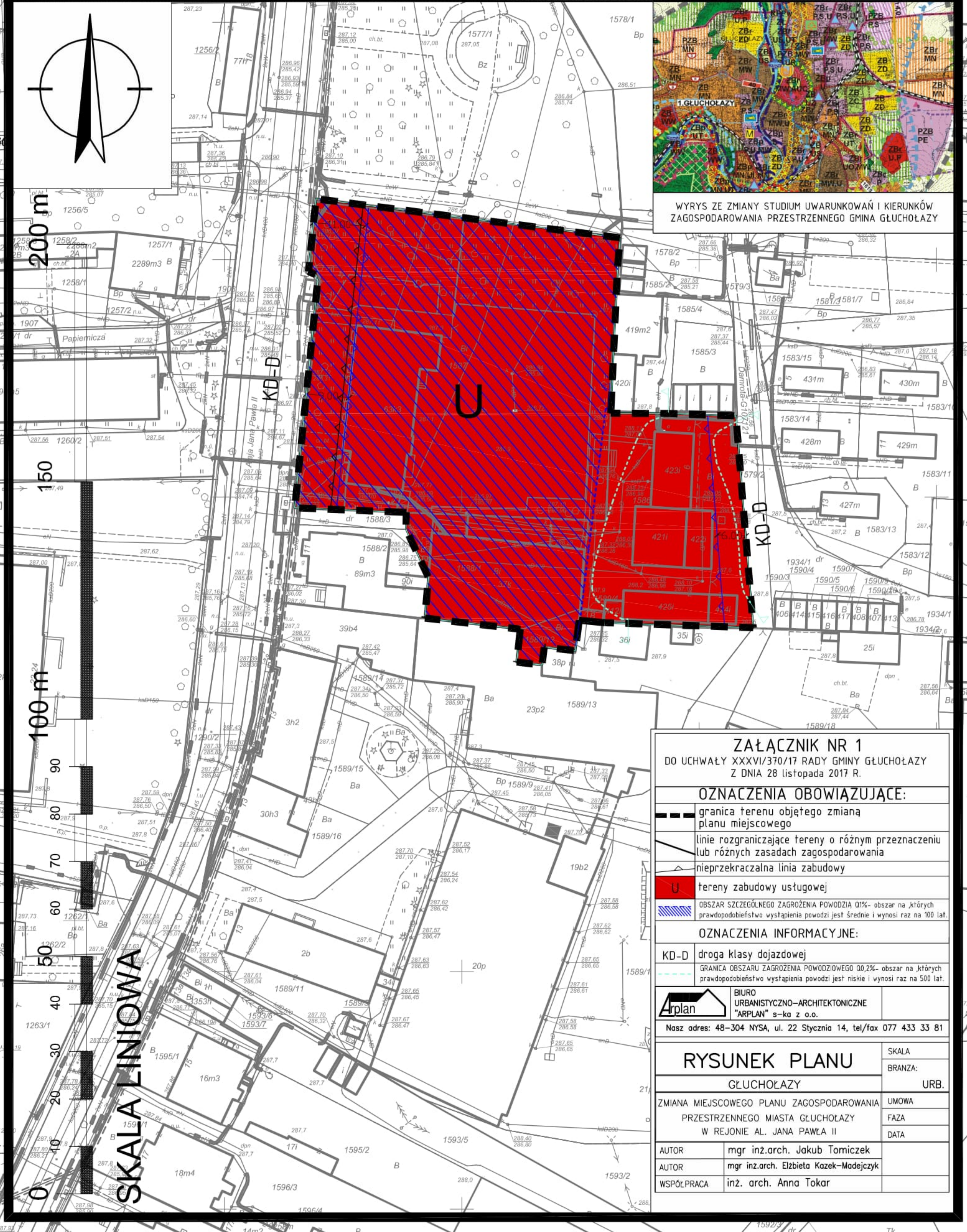
Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Stanisław Szul*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁUCHOŁĄŻY W REJONIE AL. JANA PAWŁA II



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA GŁUCHOŁĄŻY



200 m  
150  
100 m  
90  
80  
70  
60  
50  
40  
30  
20  
10  
0

SKALA LINIOWA

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY XXXVI/370/17 RADY GMINY GŁUCHOŁĄŻY  
Z DNIA 28 listopada 2017 R.

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- granica terenu objętego zmianą planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- U tereny zabudowy usługowej
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ 01%- obszar na ,których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- KD-D droga klasy dojazdowej
- GRANICA OBSZARU ZAGROZENIA POWODZIOWEGO 00,2%- obszar na ,których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**Arplan** BIURO URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o.  
Nasz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81

<b>RYSUNEK PLANU</b>		SKALA
GŁUCHOŁĄŻY		BRANZA:
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁUCHOŁĄŻY W REJONIE AL. JANA PAWŁA II		UMB.
AUTOR	mgr inż.arch. Jakub Tomiczek	UMOWA
AUTOR	mgr inż.arch. Elżbieta Kozek-Madejczyk	FAZA
WSPÓŁPRACA	inż. arch. Anna Tokar	DATA

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXVI/370/17  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 28 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie Al. Jana Pawła II**

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/370/17  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 28 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie Al. Jana Pawła II 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 1990 r. 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:

- 1) Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie Al. Jana Pawła II nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.
- 2) W związku z brakiem zadań własnych gminy na obszarze objętym zmianą planu odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.