



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 czerwca 2024 r.

Poz. 1743

### UCHWAŁA NR III/36/24 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 26 czerwca 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek we wsi Jarnołtówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LIII/518/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek we wsi Jarnołtówek, Rada Miejska w Głuchołazach stwierdza i uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1** **Ustalenia ogólne**

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

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek we wsi Jarnołtówek, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu nr 2 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 3.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

**§ 4. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) **regionalnej zabudowie sudeckiej** – należy przez to rozumieć tradycyjne cechy zabudowy regionu sudeckiego, do których należą:
  - a) wydłużona bryła budynku o proporcji długości do szerokości równej lub większej 2:1,
  - b) częściowe podpiwniczenie budynków,

- c) materiałowe zróżnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń: ścian drewnianych w części mieszkalnej, murowanych w sieni i części inwentarskiej oraz ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej,
  - d) stonowana kolorystyka elewacji,
  - e) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków,
  - f) wykorzystanie lokalnego materiału skalnego do budowy różnych elementów murów, dachów, ogrodzeń, w szczególności łupka fyllitowego i szarogłazu,
  - g) dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu od 37°, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci,
  - h) symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie okien, detali,
  - i) opierzenia deskami ścian szczytowych,
  - j) pionowy układ deskowania opierzeń i balustrad,
  - k) opaski okienne i drzwiowe,
  - l) galerie (balkony) wysunięte wspornikowe i podwieszane do konstrukcji dachu za pomocą ozdobnych słupów;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
  - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
  - 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi: MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

- 1) wskazuje się „historyczny układ ruralistyczny wsi Jarnołówki” ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) obszar wskazany w pkt. 1 podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne oraz poniższe ustalenia:
  - a) ochrona historycznego układu wsi, zabudowy oraz cech regionalnej zabudowy sudeckiej,
  - b) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych, zmianę przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, jako działanie przy zabytku, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa,
  - c) dopuszczenie remontu, przebudowy oraz odbudowy z zachowaniem historycznej formy w zakresie bryły, formy dachu, rodzaju pokrycia dachu bez obowiązku zachowania ustaleń szczegółowych w tym zakresie dla danych terenów,
  - d) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,
  - e) nakaz nawiązania współczesnymi formami i stosowanymi materiałami nowej zabudowy do regionalnej zabudowy sudeckiej, poprzez realizację minimum trzech cech zabudowy opisanych w §5 pkt. 5,
  - f) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów i detalu, zgodnie z ich pierwowzorem,
  - g) zakaz stosowania zewnętrznej termomodernizacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
  - h) zakaz stosowania parapetów, rynien i rur spustowych wykonanych z PCV,
  - i) realizację skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na jako skrzynek podziemnych, wbudowanych w urządzenia budowlane poza budynkiem lub na elewacjach, pod warunkiem wbudowania w ścianę oraz wykonania części skrzynek widocznej z zewnątrz w barwie elewacji, w które są wbudowane,
  - j) zakaz lokalizacji anten oraz klimatyzatorów na elewacjach widocznych z dróg publicznych,
  - k) zaopiniowanie zakresu robót budowlanych z powiatowym konserwatorem zabytków;
- 3) ustala się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której:
  - a) przedmiotem ochrony jest układ ruralistyczny wsi Jarnołówki,
  - b) nakazuje się kształtować nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów i geometrii dachów, kompozycji elewacji oraz proporcjach elementów elewacji w nawiązaniu do układu i stylu regionalnej zabudowy sudeckiej, poprzez realizację minimum trzech cech zabudowy opisanych w §5 pkt. 5,
  - c) nakazuje się przyjęcie rozwiązań zapewniających spójność architektoniczną budynku lub zespołu budynków na działce budowlanej,
  - d) wymóg stosowania stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału i koloru;

- 4) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla hoteli i innych obiektów noclegowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
    - dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy,
  - c) dla obiektów budowlanych niewymienionych w lit. b – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy obiekt,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: jako niezadaszone i zadaszone miejsca sytuowane na poziomie terenu, garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu, garaże podziemne, przyuliczne miejsca do parkowania.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obejmujący pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń zieleni wysokiej i tworzenia hałd oraz nasypów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) po przeniesieniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej znosi się pas technologiczny oraz zakazy określone w pkt. 1.

**§ 13.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, pastelowych, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

**§ 14.** W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
  - a) stosowanie dachówki, łupka, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
  - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglanych, szarych, grafitowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 3) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - a) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°,
  - c) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100 kW, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) przy realizacji sieci wodociągowej na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
  - b) dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zasilanie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami w gminach.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, dla terenów oznaczonych w planie symbolem MNW-U w wysokości 30%.

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 4;
- 2) zakaz lokalizowania usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,
    - usługowych: maksymalnie do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°;

- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, położonej poza granicą planu.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 4;
- 2) zakaz lokalizowania usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,
    - usługowych: maksymalnie do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°;

- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, położonych poza granicą planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2 i §7 pkt. 4;
- 2) zakaz lokalizowania usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:



- mieszkalnych: maksymalnie do 9,0 m,
  - usługowych: maksymalnie do 10,0 m,
  - gospodarczych i garażowych: maksymalnie do 5,5 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie do 6,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do 55°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, położonych poza granicą planu.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Głuchołazach

**Jerzy Dunaj**

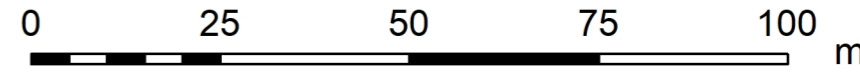
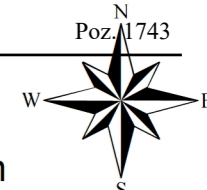


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU

## DZIAŁEK WE WSI JARNOŁTÓWEK

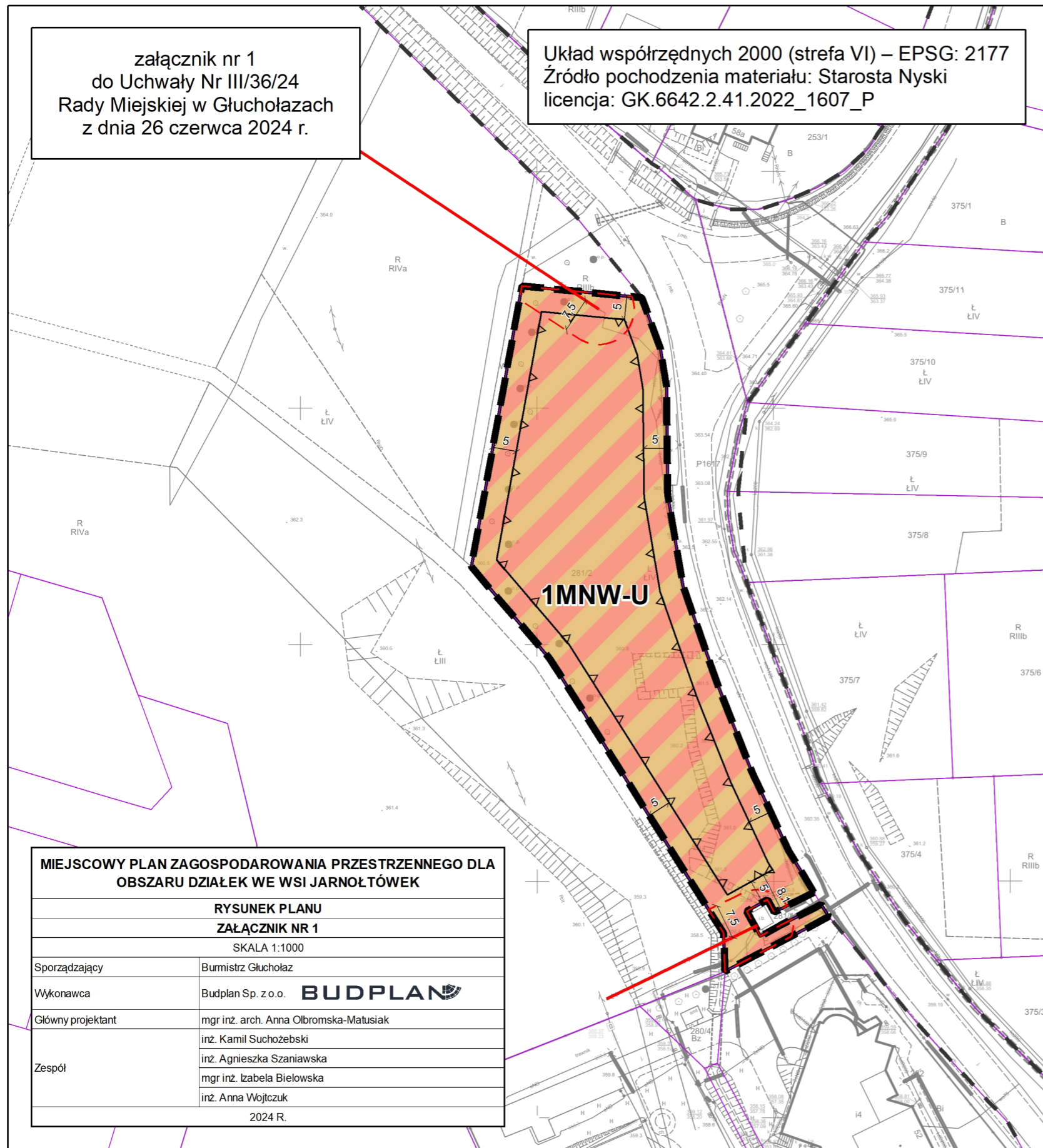
rysunek planu nr 1 | skala 1:1000

Poz. 1743



załącznik nr 1  
do Uchwały Nr III/36/24  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177  
Źródło pochodzenia materiału: Starosta Nyski  
licencja: GK.6642.2.41.2022\_1607\_P



### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar załącznika nr 1 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie

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

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK WE WSI JARNOŁTÓWEK

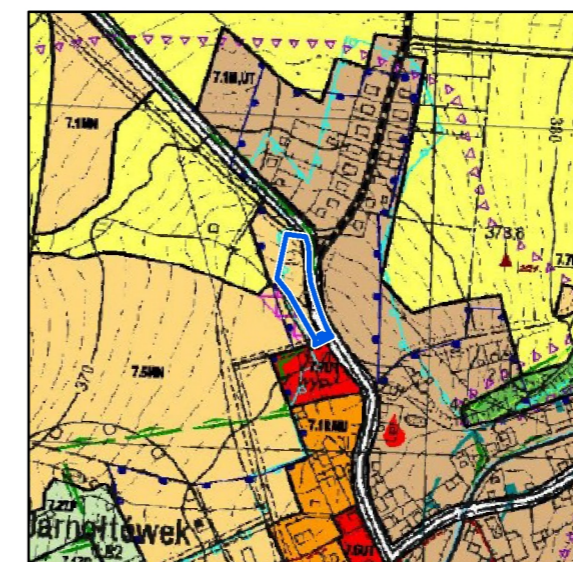
#### RYSUNEK PLANU

#### ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. <b>BUDPLAN</b>
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Kamil Suchozebski
Zespół	inż. Agnieszka Szaniawska
	mgr inż. Izabela Bielowska
	inż. Anna Wojtczuk
2024 R.	

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY SKALA 1:10 000



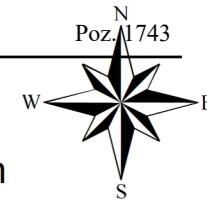
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GRANICA OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JENDOSTKI OSADNICZEJ
- GRANICA AGLOMERACJI



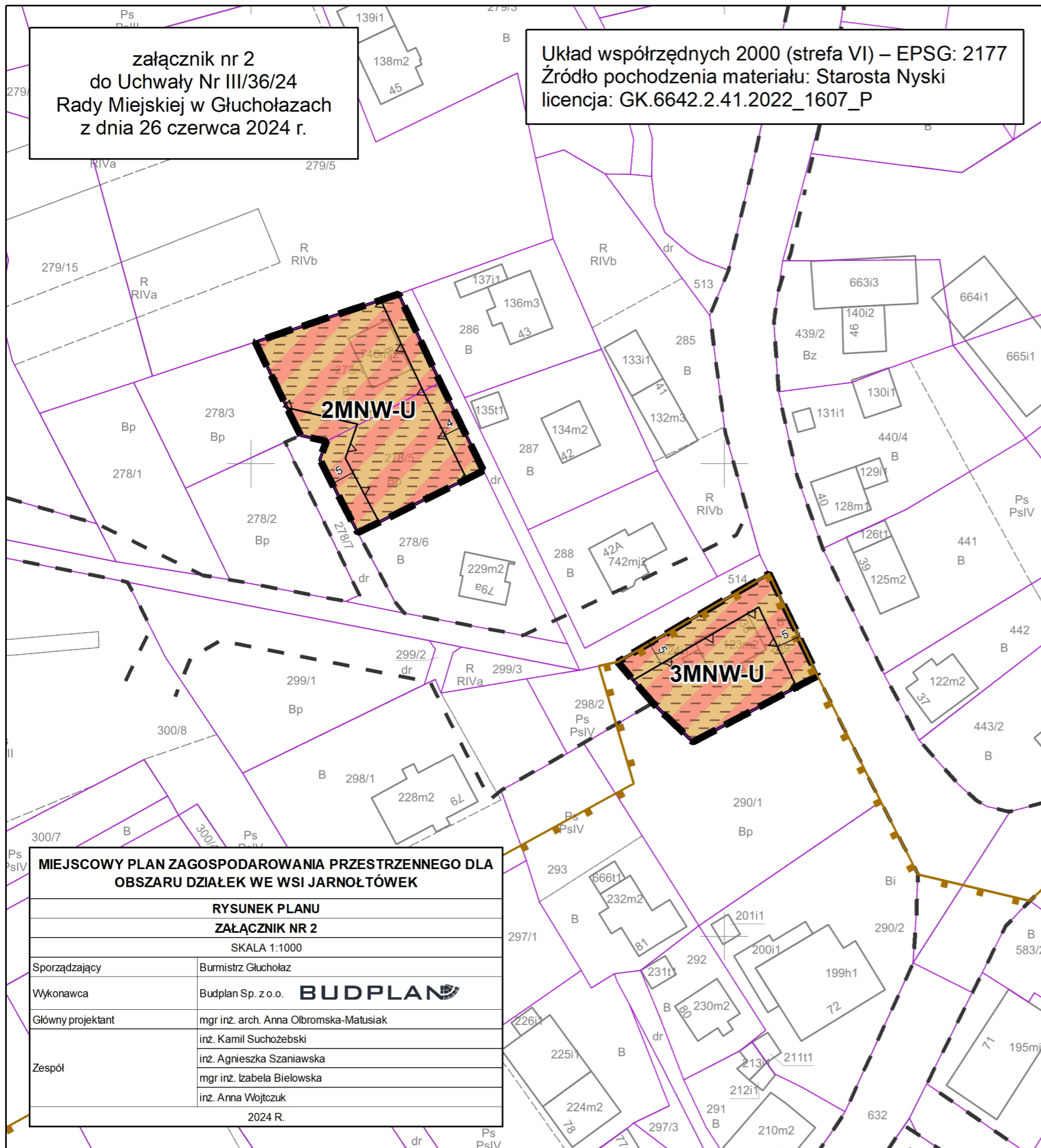
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU

## DZIAŁEK WE WSI JARNOŁTÓWEK

rysunek planu nr 2 | skala 1:1000



0 25 50 75 100 m



załącznik nr 2  
do Uchwały Nr III/36/24  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177  
Źródło pochodzenia materiału: Starosta Nyski  
licencja: GK.6642.2.41.2022\_1607\_P

<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK WE WSI JARNOŁTÓWEK</b>	
<b>RYSunEK PLANU</b>	
<b>Załącznik nr 2</b>	
SKALA 1:1000	
Sporządzający	Burmistrz Głucholaz
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o. <b>BUDPLAN</b>
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	inż. Kamil Suchozebski
	inż. Agnieszka Szaniawska
	mgr inż. Izabela Bielowska
	inż. Anna Wójtczuk
2024 R.	

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

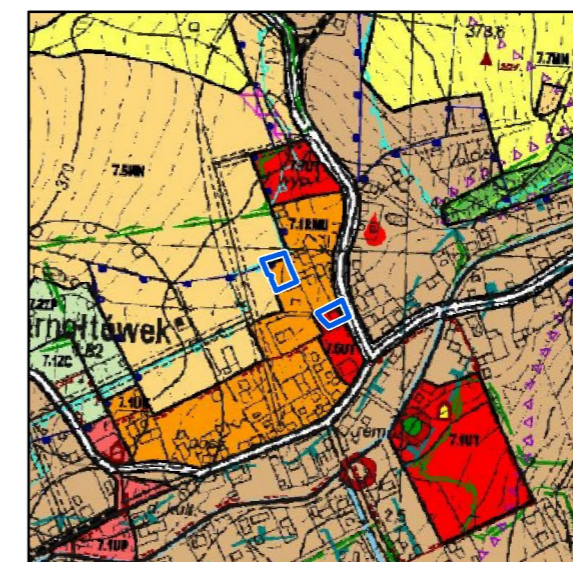
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefa "OW" obserwacji archeologicznej

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- cały obszar załącznika nr 2 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie
- obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY SKALA 1:10 000

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- RMU – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
- UT – TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- GRANICA OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JENDOSTKI OSADNICZEJ
- GRANICA AGLOMERACJI

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/36/24  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	15.04.2024	***	<p>Pozostawienie w planie obowiązujących dotychczas zapisów dla dz. ew. nr 278/4 i 278/5. Brak zgody na rozszerzenie przeznaczenia terenu o katalog dopuszczalnych funkcji o usługi.</p> <p>Wprowadzenie zabudowy usługowej na ten teren spowoduje wzrost hałasu w okolicy, uniemożliwienie dojazdu do mojej działki oraz wzrost zapylenia w okolicy spowodowanego zwiększonym ruchem pojazdów dojeżdżającym do tego terenu, a także zwiększone zniszczenie</p>	278/4, 278/5	2MNW-U		X			<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Procedura planistyczna została zainicjowana Uchwałą Nr LIII/518/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek we wsi Jarnołtówek. Zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do Burmistrza wpłynęły wnioski dot. zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek i taki był cel uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami studium teren położony jest w jednostce 7.1 RMU – tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej.</p>

			<p>nawierzchni dróg obecnie używanych do dojazdu do posesji znajdujących się w sąsiedztwie w/w działek.</p> <p>Drogi dojazdowe do działek nr 278/4 i 278/5 są drogami gruntowymi o nawierzchni szutrowej i nawierzchni z gruntu rodzimego. Droga dojazdowa gminna do mojej posesji nr działki 286 i do działek nr 278/4 i 278/5 jest drogą nie utwardzoną szerokości 3m w złym stanie technicznym. W przypadku wprowadzenia zabudowy usługowej na działkach nr 278/4 i 278/5 zwiększony ruch pojazdów po tej drodze spowoduje jej dalszą degradację co uniemożliwi mi dojazd do mojej posesji. Wzmożony ruch na tej drodze będzie stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi gdyż ta droga ma tylko 3m szerokość co uniemożliwia 'wymijanie się na niej pojazdów.</p>						<p>Dz. ew. nr 278/4, 278/5 mają łączną powierzchnię 1330 m kw. ponadto dz. ew. nr 278/4 zabudowana jest już budynkiem mieszkalnym.</p> <p>Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi na dz. ew. nr 278/7, zaś dz. ew. nr 286 obsługiwana jest przez drogę na dz. ew. nr 514. Okoliczne tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnońtówek – Uchwała Nr XX/165/04 z dnia 30 czerwca 2004 r. – Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 17 września 2013 r., poz. 1620. Wyznacza on m.in. układ drogowy 04KdI (dz. ew. nr 514, 468) oraz 06KdD (dz. ew. nr 278/7). Wskazać należy iż droga 04KdI obsługuje duży teren budownictwa mieszkaniowego na zachód od przedmiotowych działek.</p> <p>Sposób realizacji inwestycji celu publicznego (obejmujących również budowę dróg i ich utrzymanie) określają uchwalone przez Radę Miejską w Głuchołazach strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne. Zadania w zakresie inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/36/24  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Głucholazach rozstrzyga, co następuje:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. układ drogowy, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni urządzonej.
- 3) Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
- 4) Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miejską w Głucholazach strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.
- 5) Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 2, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
- 6) Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
- 7) Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Głucholazach.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr III/36/24

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik5.gml

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