



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 13 lutego 2017 r.

Poz. 487

UCHWAŁA NR XXVII/273/17 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie – Skłodowskiej w Głuchołazach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIV/138/15 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głucholązy, przyjętego uchwałą nr X/109/11 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 czerwca 2011 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3.1. W planie ustala się:

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

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie, co najmniej 80% zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.), wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 5) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symbolu liczbowego i literowego: 1 UZ/U/MW – teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UZ/U/MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) cały plan mieści się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) cały plan mieści się w strefie ekspozycji układów zabytkowych „W”, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) cały plan położony jest na terenie miasta w granicach średniowiecznego założenia, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 138/54 decyzją z dnia 3 grudnia 1954 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania poza obszarem objętym planem.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 90°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż dróg poza granicami planu,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych 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;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej, zlokalizowanej wzdłuż dróg poza granicami planu,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy do kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej wzdłuż dróg poza granicami planu,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zlokalizowanej wzdłuż dróg poza granicami planu,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące kablowe sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 13. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach; dopuszczenie odtworzenia elementów kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 3) nakaz stosowania stolarki okiennej w kolorze białym.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu usług zdrowia z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UZ/U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi realizowane w budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 17 m; maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 380 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 380 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg przylegających bezpośrednio do terenu, zlokalizowanych poza granicami planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Głucholazy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głucholaz.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Stanisław Szul

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVII/273/17
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głucholąską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie - Skłodowskiej w Głucholazach

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głucholąską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głucholazach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2016 r. do 7 grudnia 2016 r., uwagi można było wnosić do dnia 22 grudnia 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), do Burmistrza Głucholaz uwagi nie wpłynęły.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVII/273/17
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach.

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego Rynek i tereny przyległe zawarte między rzeką Białą Głuchołaską, a ulicami Władysława Sikorskiego, Bohaterów Warszawy, Marii Curie-Skłodowskiej w Głuchołazach dotyczy terenu usług zdrowia z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.