



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 listopada 2024 r.

Poz. 3087

UCHWAŁA NR X/81/24 RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZYCACH

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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 LIV/508/23 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce

Rada Miejska w Głubczycach uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce, przyjętego uchwałą Nr L/374/14 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 13 sierpnia 2014 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce, zwany dalej planem, obejmuje obszary, w granicach określonych w uchwale Nr LIV/508/23 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce.

§ 2. 1. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załączniki:

- 1) nr: 1.1, 1.2, 1.3 do uchwały, sporządzone na mapie zasadniczej, w skali 1:1 000, z których każdy zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) nr 2 do uchwały, z legendą zawierającą oznaczenia występujące na wyrysach ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce (zawartych na załącznikach, o których mowa w pkt 1).

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1 są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu, w trakcie konsultacji społecznych (w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o ustalonej (dla każdego z terenów) klasie przeznaczenia terenu i zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe klasy przeznaczenia terenu, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia (poprzedzone w części tekstowej planu oraz na rysunku planu numerem):
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MWK-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
 - MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) obowiązującą linię zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) oznaczenie wymiarowania odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren.

4. Obszar objęty planem, zgodnie z załącznikiem nr 1.2, w całości położony jest w ramach strefy „A” ochrony konserwatorskiej.

5. Na rysunku planu uwzględniono, na podstawie przepisów odrębnych, iż obszar objęty planem, zgodnie z załącznikiem nr 1.2, w całości położony jest w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia oraz stanowiska archeologicznego – wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.).

6. Obszary objęte planem w całości są położone w ramach jednolitych części wód podziemnych nr 141.

7. Ze względu na brak występowania problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, nie określa się w obszarach objętych planem, w formie ustaleń:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Głubczycach;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (poprzedzony w części tekstowej planu oraz na rysunku planu numerem);

- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych kubaturowych w granicach poszczególnych działek budowlanych;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, ustalone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w planie;
- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni biologicznie czynnej”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 29 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „wysokości zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „nadziemnej intensywności zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 32 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 35 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której winna być usytuowana zewnętrzna pozioma krawędź zewnętrznej ściany frontowej budynku, z dopuszczeniem cofnięcia części ściany frontowej budynku – na maksymalnie 40% długości frontu budynku łącznie;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
- 11) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym;
- 12) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, w tym czterospadowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 13) **dachu symetrycznym dwuspadowym, wielospadowym, czterospadowym** – należy przez to rozumieć dach którego główne połacie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenicę), mają ten sam kąt nachylenia;
- 14) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych;
- 15) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 16) **istniejącym budynku** – należy przez to rozumieć istniejący budynek na terenie oznaczonym symbolem, w dniu uchwalenia, przez Radę Miejską w Głubczycach, uchwały, o której mowa w pkt 1, a także budynek, dla którego wydano ostateczną decyzję pozwolenia na budowę przed wejściem planu w życie.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabaryty obiektów

§ 4. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z obowiązkiem uwzględnienia ograniczeń szczegółowo ustalonych w zasadach zagospodarowania ustalonych dla poszczególnych terenów w niniejszym rozdziale.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.1), liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza symbolem **1MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: rzemieślniczych (nieuciążliwych), zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym),
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: garażu (garaży), parkingów,
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 3 ust. 1 pkt 15;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 9,00 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - budynku garażu, budynku gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem dla budynku gospodarczego, budynku garażu drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsce (miejsca) do parkowania, garaż (garaże),
 - h) geometria dachu budynku – dach pochyły, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ oraz z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia do 12° .

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.2), liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług i oznacza symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa lub usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji (w tym terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym), z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do parkingu (parkingów),
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 3 ust. 1 pkt 15;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** – 2,5,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **2MWK-U** – 2,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** – 95%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **2MWK-U** – 75%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 18,00 m (nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - budynku sytuowanego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy (od strony ul. Zakonnej) – 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej stanowiącej poddasze użytkowe,
 - budynku garażu, budynku gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże wielostanowiskowe w ramach kondygnacji podziemnej (podziemnych) budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - j) geometria dachu budynku – dach pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 65°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia do 12°, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) geometria dachu budynku (sytuowanego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy – od strony ul. Zakonnej – dach pochyły dwuspadowy, o kalenicy zwróconej równolegle do obowiązującej linii zabudowy (kalenicy nie wyższej niż kalenica budynku Klasztoru Prowincji św. Jadwigi Zakonu Braci Mniejszych usytuowanego na działce sąsiadującej od strony wschodniej).

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.3), liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług i oznacza symbolem **1MWW-U**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja pieszo – rowerowa,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: garażu (garaży), parkingu (parkingów),
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 3 ust. 1 pkt 15;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 75%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 20,00 m (nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - budynku garażu, budynku gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże wielostanowiskowe w ramach kondygnacji podziemnej (podziemnych), naziemnej, nadziemnej (nadziemnych), budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - h) geometria dachu budynku – dach mansardowy, pochyły – wyłącznie czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale $30^{\circ} \div 60^{\circ}$, dach płaski o kącie nachylenia do 12° .

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, linie zabudowy, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 8. 1. Dla obszarów objętych planem, ustala się:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** – w odległości 4,00 m, liczonej od wschodniego przebiegu linii rozgraniczającej teren,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** – tożsamej z północno – zachodnim przebiegiem linii rozgraniczającej teren,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW-U** – tożsamej z południowym przebiegiem linii rozgraniczającej teren,

b) obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – dla terenów oznaczonych symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** – tożsamą z północnym przebiegiem linii rozgraniczającej tereny, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 pkt 2;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w pkt. 1 lit. a tiret pierwsze, nie obejmuje:

- a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,50 m,
- b) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,
- c) balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,80 m.
- d) podjazdów dla niepełnosprawnych,
- e) termoizolacji.

2. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **1MN**, dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji wewnętrznej;
- 2) komunikacji pieszej;
- 3) obsługi komunikacji (parkingi);
- 4) infrastruktury technicznej (sieci);
- 5) zieleni urządzonej.

3. Pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** (w sytuacji cofnięcia części ściany frontowej budynku – na maksymalnie 40% długości frontu budynku w stosunku do obowiązującej linii zabudowy), dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji wewnętrznej;
- 2) komunikacji pieszej;
- 3) infrastruktury technicznej (sieci);
- 4) zieleni urządzonej.

4. Dopuszcza się kondygnację podziemną (kondygnacje podziemne).

5. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

6. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ustala się:

- 1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej;
- 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej, z dopuszczeniem barwy w odcieniach szarości;
- 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
- a) teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **1MN**, teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MWW-U** (w sytuacji realizacji zamiennie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), tereny z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejowej lub usług, oznaczone symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** (w sytuacji realizacji zamiennie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) – jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „pod zabudowę mieszkaniową”;
- b) teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MWW-U** (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług łącznie), tereny z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejowej lub usług, oznaczone symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług łącznie) – jak dla terenu faktycznie zagospodarowanego „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

2. Dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 18,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, wiat dla terenów, o jakich mowa w paragrafach od 5 do 7.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Obszar objęty planem zgodnie z rysunkiem planu (załącznikiem nr 1.2), stanowiący tereny oznaczone symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** w całości położony jest:

- 1) w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia;
- 2) stanowiska archeologicznego:

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Blizsza chronologia
99-36	15	110	„Stare miasto”	średniowiecze
			skarb monet	po 1686 r.
			pozostałości mostu drewnianego	okres średniowiecza

wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.), chronionych na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującą w całości obszar objęty planem zgodnie z rysunkiem planu (załącznikiem nr 1,2), stanowiący tereny oznaczone symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U** – fragment układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia.

3. Dla strefy „A”, o której mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych przylegających do murów miejskich średniowiecznego założenia lub ich historycznego przebiegu;
- 2) rozbudowa istniejącego budynku na terenie oznaczonym symbolem **1MWK-U** winna nastąpić w sposób umożliwiający budowę budynku zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 3) zakaz stosowania, w budynkach, paneli elewacyjnych z tworzywa sztucznego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów blaszanych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Obszary objęte planem przynależą do jednolitych części wód podziemnych nr 141 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – 3.

2. W obszarach objętych planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. W obszarach objętych planem nie ustala się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejszą niż 180 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 2) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejszą niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 3) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniejszą niż 700 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 4) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejszą niż 200 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°;
- 5) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy – nie mniejszą niż 300 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°.

3. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W obszarach objętych planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Dla terenów objętych planem ma zastosowanie przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie lokalizacji na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem ust. 3

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **1MWW-U** dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:

- 1) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,
- 2) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem.

4. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

5. Dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości innej niż ustalona w ramach zasad kształtowania zabudowy dla rodzaju terenu, na którym budynek znajduje się, w sytuacji jego rozbudowy.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Obsługa komunikacyjna terenów, w obszarach objętych planem, nastąpi poprzez zewnętrzny układ dróg publicznych, położony poza obszarami objętymi planem.

§ 15. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

L.p.	Rodzaj usługi	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia
1.	Handlu	100 m ² powierzchni sprzedażowej obiektu	nie mniej niż 3
2.	Rzemieślnicze	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
3.	Gastronomii	18 m ² powierzchni obiektu usługowego (sali konsumpcyjnej)	nie mniej niż 1
4.	Zdrowia i pomocy społecznej	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
5.	Edukacji, nauki	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
6.	Kultury i rozrywki	100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	nie mniej niż 10
7.	Sportu i rekreacji (w tym terenowe urządzenia sportu i rekreacji)	15 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku lub korzystać z terenowych urządzeń sportu i rekreacji	nie mniej niż 1,5
8.	Biurowe i administracji	100 m ² powierzchni obiektu usługowego	nie mniej niż 1

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.

4. W sytuacji realizacji zabudowy nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 koniecznym jest zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi $6 \div 15$;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi $16 \div 40$.

§ 16. 1. Dla obszarów objętych planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),

b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,

d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej

niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
 - b) zasilanie z GPZ usytuowanego poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c oraz z zastrzeżeniem § 13 ust. 1, 2, 3,
 - c) dopuszcza się prowadzenie zasilania z innych punktów zasilania, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz na zasadach: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych niskiego, średniego ciśnienia, o średnicy nie mniejszej niż DN63 mm, wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy);
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
 - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1, 2, 3;
- 8) telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

2. W obszarach objętych planem, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej (sieci), w tym wyprzedzająco w stosunku do ustalonego przeznaczenia terenów, na zasadach:

- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
- 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

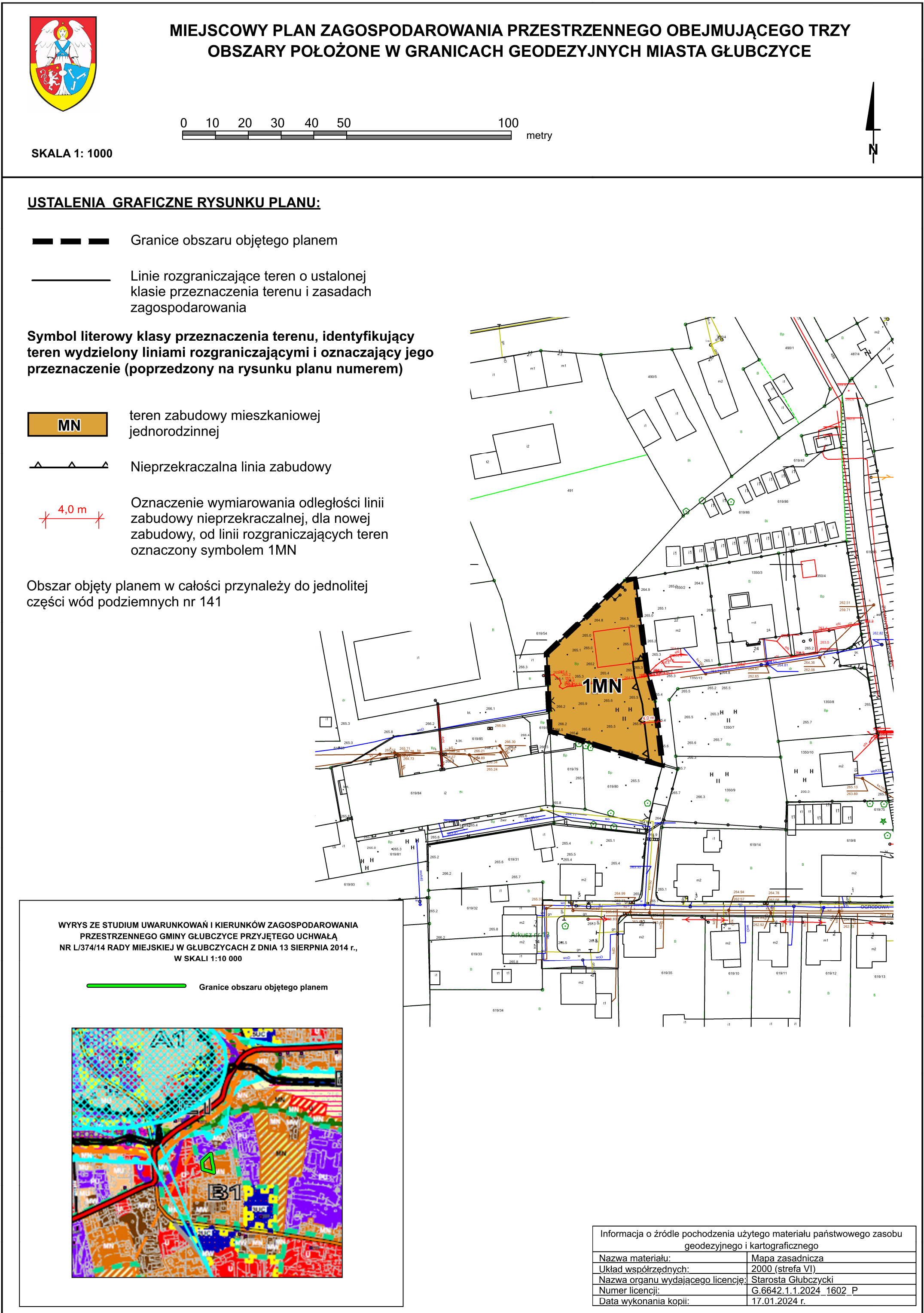
§ 18. Uchwałą powierza się do wykonania Burmistrzowi Głubczyc.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głubczycach.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Zwałycz

Załącznik nr 1.1 do uchwały Nr X/81/24
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 27 listopada 2024 r.



SKALA 1: 1000



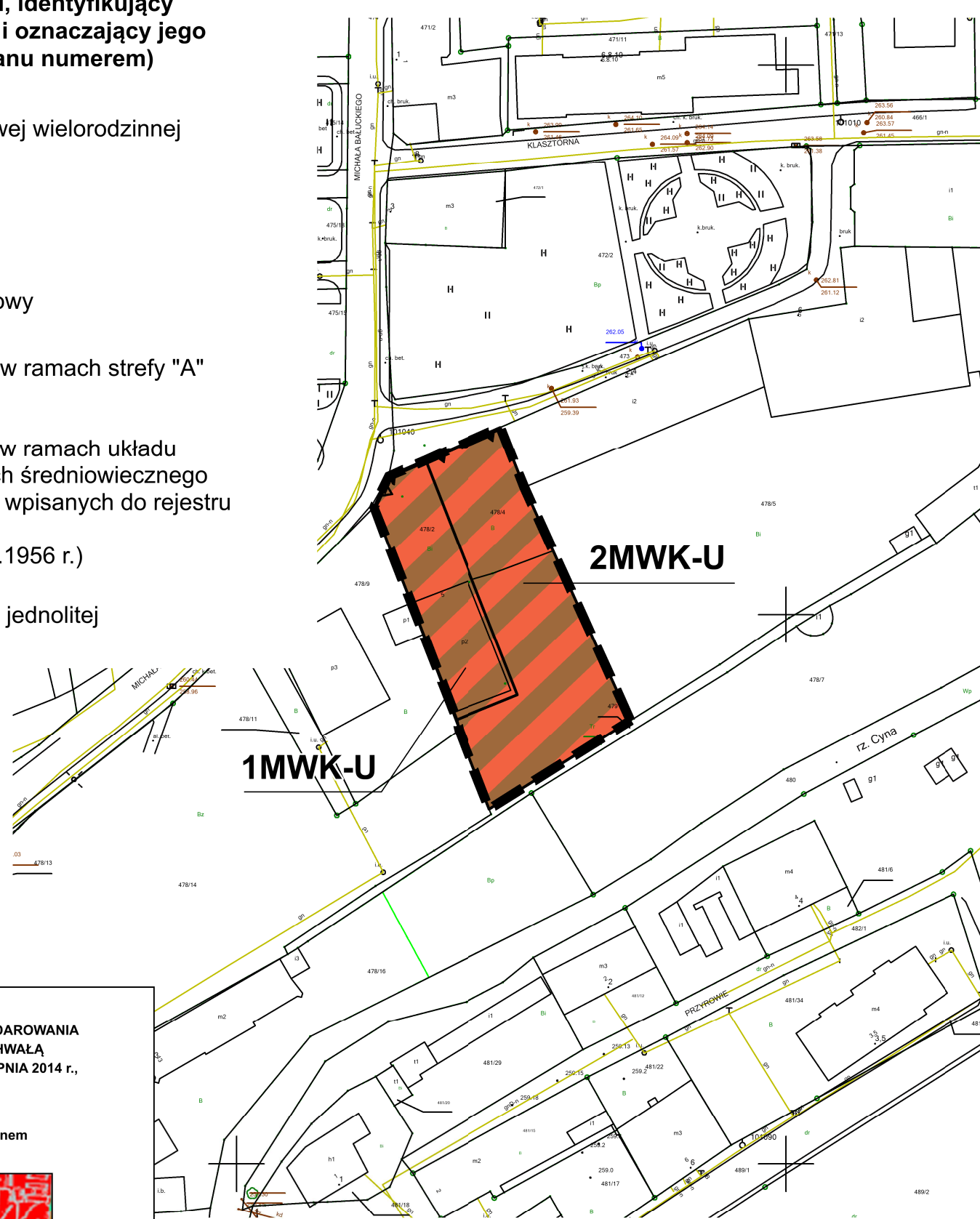
 Granice obszaru objętego planem
 Linie rozgraniczające teren o ustalonej klasie przeznaczenia terenu i zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszar objęty planem w całości położony jest w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczycy w granicach średniowiecznego założenia oraz stanowiska archeologicznego - wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego
(nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.)

Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 141



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUBCZYCE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR L/374/14 RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZYZACH Z DNIA 13 SIERPNIA 2014 r.,
W SKALI 1:10 000

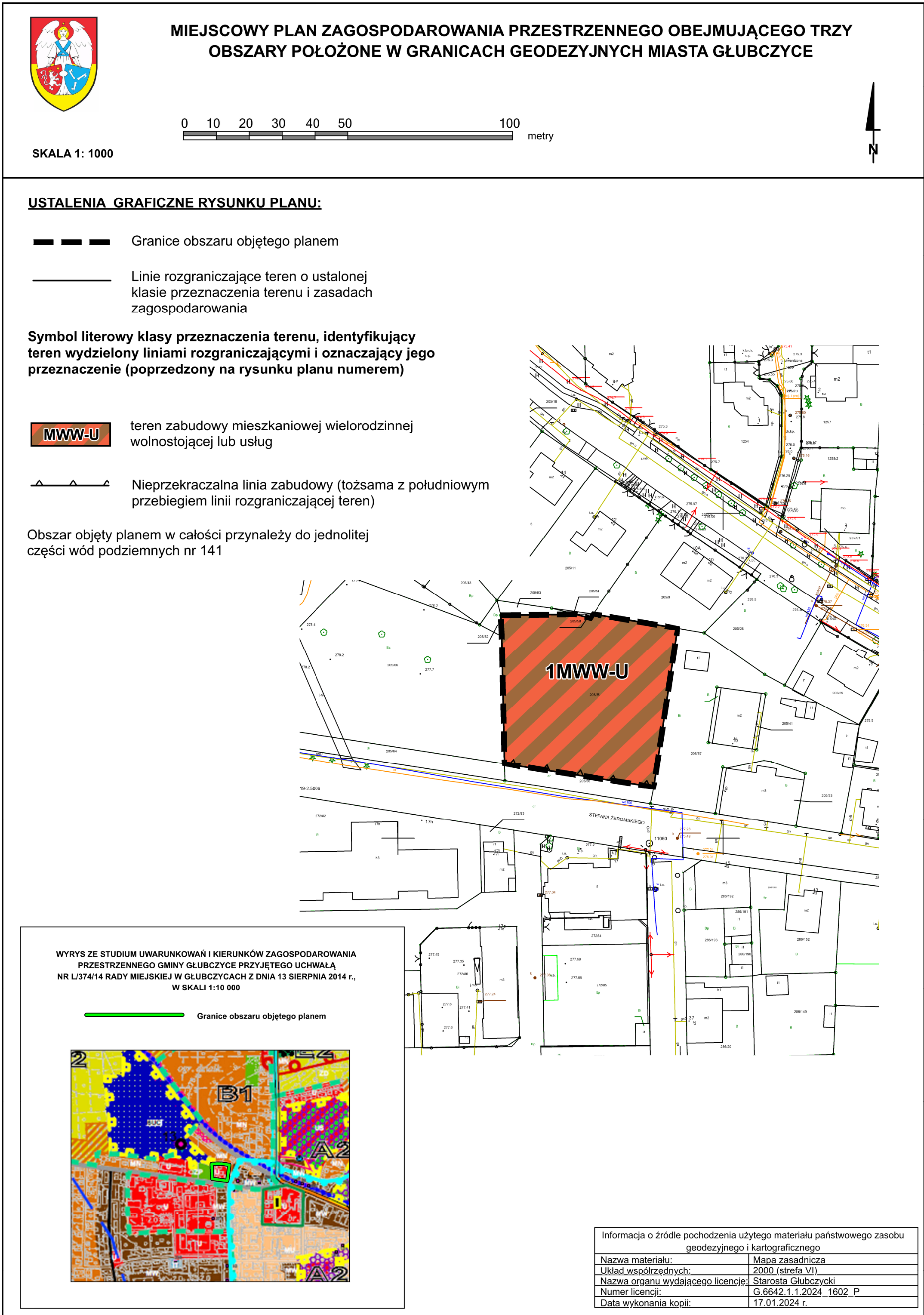
Granice obszaru objętego planem



Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału:	Mapa zasadnicza
Układ współrzędnych:	2000 (strefa VI)
Nazwa organu wydającego licencję:	Starosta Głubczycki
Numer licencji:	G.6642.1.1.2024_16
Data wykonania kopii:	17.01.2024 r.

Załącznik nr 1.3 do uchwały Nr X/81/24
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 27 listopada 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/81/24
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 27 listopada 2024 r.

LEGENDA ZAWIERAJĄCA OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE NA WYRYSACH ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUBCZYCE	
OZNACZENIA:  granica państwa  granica geodezyjna miasta Głubczyce  granica administracyjna gminy Głubczyce BIERNATÓW nazwa miejscowości Biernatówek nazwa przysiółka Kierunkowa struktura urbanistyczna miasta Głubczyce  obszar przekształceń zabudowy o charakterze śródmiejskim - historyczne śródmieście miasta  obszar kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym usług publicznych i sportowo - rekreacyjnych) o charakterze ogólnomiejscowym, związanej funkcjonalnie z historycznym śródmieściem  obszar kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowych  obszar rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowych  obszar kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym terenów sportowo - rekreacyjnych)  obszar kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji przemysłowych (w tym funkcji przemysłowo-usługowych)  obszar rozwoju zabudowy z dominacją funkcji przemysłowych (w tym funkcji przemysłowo-usługowych)  obszar kontynuacji funkcji głównego pasa zieleni publicznej (park miejski)  obszar cmentarza komunalnego  obszar pracowniczych ogrodów działkowych Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Obszary przewidziane do kontynuacji i uzupełnień istniejącego zagospodarowania:  zabudowa wielofunkcyjna; mieszkaniowo - usługowa  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z możliwością lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej  zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna  zabudowa usługowa, w tym obiekty sakralne i użyteczności publicznej  zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, w tym zabudowa produkcyjno - usługowa  zabudowa produkcyjno - usługowa związana z obsługą gospodarstw rolnych  zabudowa usług turystycznych i rekreacji indywidualnej  tereny sportu i rekreacji  tereny ogrodów działkowych  tereny zieleni urządzonej (publicznej)  tereny zieleni naturalnej  cmentarz  tereny infrastruktury technicznej Obszary wskazane pod rozwój:  zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej  zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej  zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  zabudowy usługowej, w tym obiekty sakralne i użyteczności publicznej  zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w tym zabudowy produkcyjno - usługowej  zabudowy produkcyjno - usługowej związanej z obsługą gospodarstw rolnych  zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej  terenów sportu i rekreacji  terenów powierzchniowej eksploatacji kopalni  terenów zieleni urządzonej (publicznej)  terenów cmentarzy  obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² Pozostałe obszary obrazujące politykę przestrzenną gminy:  obszary przestrzeni publicznych  obszary wskazane do rekultywacji  tereny możliwe do zagospodarowania na cele budowy farm wiatrowych  obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele rolnoleśne  obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe  obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  obszary zwartej zabudowy wsi, wyznaczone na potrzeby rozporządzenia Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego Elementy zainwestowania:  kościoły  obiekty użyteczności publicznej  parkingi  MEW Osobloga Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska  Natura 2000 Góry Opawskie  Obszar Chronionego Krajobrazu 'Las Głubczycki'  Obszar Chronionego Krajobrazu 'Mokre Lewce'  pomniki przyrody - pojedyncze drzewa  aleje lip drobnolistnych - pomniki przyrody Projektowane formy ochrony przyrody:  Rezerwat przyrody 'Włczy Staw'  Rezerwat przyrody 'Pięłgrymów'  Park krajobrazowy 'Góry Opawskie'  Obszar Chronionego Krajobrazu 'Dolina Stradun'  Obszar Chronionego Krajobrazu 'Dolina Osoblog'  Obszar Chronionego Krajobrazu 'Pisny'	Obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej  obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego  układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego  obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków  zewidencjonowane stanowiska archeologiczne  stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego  strefa ochrony konserwatorskiej "A"  strefa ochrony konserwatorskiej "B"  strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego  strefa "E" ekspozycji dla ochrony walorów widokowych pasmowego układu zieleni w dolinie rzeki  strefa ochrony archeologicznej "W"  strefa obserwacji archeologicznej "OW"  proponowane strefy ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych wsi Obiekty

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/81/24
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 27 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu, w trakcie konsultacji społecznych
(w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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)
Wykaz uwag, zgłoszonych do planu w trakcie konsultacji społecznych.**

L.p.	Data uwagi.	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Głubczyc	Uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach o sposobie rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do planu w trakcie konsultacji społecznych	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	24.09. 2024 r.	Uwaga nr 1, nr sprawy: 9610	obszar oznaczony symbolem 1MWK-U , nr działki: -478/2, a.m 8, obręb Głubczyce, -478/5, a.m 8 (w części objętej projektem planu), obręb Głubczyce.	Poz. 1 uwagi: uwzględniona w stosunku do działki nr ewid. 478/2, w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nieuwzględniona w stosunku do działki nr ewid. 478/5, w części objętej planem, w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	1.Teren oznaczony symbolem 1MWK-U z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji (terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów, wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego, położony jest, zgodnie z ustaleniami studium, w obszarze przekształceń zabudowy o charakterze śródmiejskim – historycznego śródmieścia miasta, oznaczonym symbolem A1. Jest to obszar wskazany do przekształceń zabudowy, w tym rehabilitacji tkanki budynkowej i przestrzeni publicznych w kierunku funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym, a także mieszkaniowych. W obrębie obszaru powinny również następować procesy ukierunkowane na kontynuację i uzupełnienia zabudowy z zachowaniem ograniczeń związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego (szczególnie ukierunkowanej na		

				bezwzględne zachowanie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków i wymagań związanych ze strefą A ochrony konserwatorskiej). Zgodnie z ustaleniami studium – 2.3 Wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania terenu, dla zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowo – usługowej, studium dopuszcza (str. 264 studium zgodnie z SIP): · dla zabudowy usługowej dopuszcza się dla działek o historycznie ukształtowanym podziale katastralnym, zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta, gdzie wskazuje na to sąsiedztwo i tradycja miejsca: udział powierzchni zabudowy do 100% oraz mniejszy niż 15% udział powierzchni biologicznie czynnej; · dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się zmiany wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na terenach o historycznie ukształtowanym podziale katastralnym, zlokalizowanych w centrum miasta, gdzie wskazuje na to sąsiedztwo i tradycja miejsca; · (...) Na działce nr ewid. 478/2 jest już zlokalizowany budynek (w tylnej części działki). Realizacja zabudowy w części frontowej działki w formie zabudowy pierzejowej (a wskazują na to sąsiedztwo i tradycja miejsca, a także ustalenia procedowanego planu) determinuje zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (działki nr ewid. 478/2) – do wnioskowanej – 95%. Pozostała część terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U jest, w stanie faktycznym, niezabudowana (obejmuje działkę nr ewid. 478/4 oraz fragment działki nr 478/5 (pozostała część działki nr ewid. 478/5, nie objęta niniejszym projektem planu, od ul. Zakonnej,		
				Poz. 2 uwagi		

			uwzględniona w zakresie kubaturowych usług sportu i rekreacji	zabudowana jest budynkami Klasztoru oo. Franciszkanów, tworzącymi zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Klasztornej, w południowej części jest niezabudowana). Strona składająca uwagę jest właścicielem działki nr 478/2. Reasumując: uwzględniono uwagę nr 1 w zakresie: -wydzielono (z terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U na etapie konsultacji społecznych) teren 1MWK-U obejmujący <u>wyłącznie działkę nr ewid. 478/2</u>, dla którego ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy – 95%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 2,5 (pozostałe ustalenia dla ww. terenu pozostają bez zmian, jak dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U na etapie konsultacji społecznych, obejmującego działki nr ewid. 478/2, 478/4 oraz fragment działki nr ewid. 478/5), nie uwzględniono uwagi nr 1 w zakresie ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 95% dla fragmentu działki nr ewid. 478/5. W związku z powyższym wydzielono (z terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U na etapie konsultacji społecznych) teren 2MWK-U obejmujący działkę nr ewid. 478/4 oraz fragment działki nr ewid. 478/5 – dla którego ustalenia pozostają bez zmian (jak dla oznaczonego symbolem 1MWK-U na etapie konsultacji społecznych, obejmującego działki nr ewid. 478/2, 478/4 oraz fragment działki nr ewid. 478/5). 2.Uwzględniono uwagę. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu oznaczony symbolem 1MWK-U (na etapie konsultacji społecznych), położony jest w ramach obszaru jaki jest: <i>wskazany do przekształceń zabudowy, w tym rehabilitacji tkanki budynkowej i przestrzeni</i>	X	X
--	--	--	---	--	---	---

					<i>publicznych w kierunku funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym. Zatem mogą w ww. obszarze zaistnieć funkcje sportu i rekreacji kubaturowe wpisujące się w gabaryty zabudowy ustalone w projekcie planu.</i>		
2.	24.09. 2024 r.	Uwaga nr 2, nr sprawy: 9615.	obszar oznaczony symbolem 1MWW-U , - nr działki 205/55, a.m. 8, obręb Głębczyce	Uwaga uwzględniona w zakresie: - maksymalnej wysokości budynku (nie stanowiącego budynku garażu, gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty), -maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0%	Teren oznaczony symbolem 1MWW-U z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji (terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym), z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego, położony jest, zgodnie z ustaleniami studium, w ustalonym obszarze polityki przestrzennej – w obszarze kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowych oznaczonym symbolem B1. Ww. obszar, od północy, przylega do historycznego ścisłego śródmieścia miasta. Zgodnie z ustaleniami studium – 2.3 Wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania terenu, dla zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowo – usługowej, studium dopuszcza (str. 264 studium zgodnie z SIP): ·wysokość zabudowy do 20 m powyżej poziomu terenu, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – do 5 kondygnacji, dla zabudowy usługowej – do 5 kondygnacji nadziemnych, ·(...), ·dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się zmiany wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni		

				<i>biologicznie czynnej na terenach o historycznie ukształtowanym podziale katastralnym, zlokalizowanych w centrum miasta, gdzie wskazuje na to sąsiedztwo i tradycja miejsca;</i> Strona składająca uwagę złożyła również kopię mapy (z opisem w języku niemieckim), wskazującą iż teren objęty niniejszym projektem planu oznaczony symbolem 1MWW-U, położony jest na terenach o historycznie kształtowanym podziale katastralnym (nie zachowanym współcześnie), niewątpliwie jednak na terenach stanowiących centrum miasta (na terenach o historycznie kształtowanej strukturze osadniczej, o czym świadczy treść ww. mapy). Reasumując: <u>uwzględniono uwagę w zakresie:</u> -maksymalnej wysokości budynku (nie stanowiącego budynku garażu, gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty) – 20,0 m (nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych), -maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 75%, - w związku z tiret pierwsze i drugie – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 4, <u>nie uwzględniono uwagi w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 0%,</u> zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 1%.	X	X
--	--	--	--	--	---	---

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/81/24
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 27 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Plan, nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, w związku z powyższym nie zachodziła więc potrzeba podejmowania stosownego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr X/81/24

Rady Miejskiej w Głubczycach

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zalacznik5.xml

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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę