

BURMISTRZ GŁUCHOŁAZ



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZIAŁKI NR 1350/4
W REJONIE ULICY PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO**

PROJEKT PLANU

WARSZAWA, 2017

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZIAŁKI NR 1350/4 W REJONIE ULICY PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO

sporządzający:	BURMISTRZ MIASTA GŁUCHOŁAZY
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20/12 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zastępca głównego projektanta:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	inż. Kamil Suchożębski
środowisko przyrodnicze:	mgr Joanna Gosk
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy obejmującego obszar działki nr 1350/4 w rejonie ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXIV/237/16 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy obejmującego obszar działki nr 1350/4 w rejonie ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy obejmującego obszar działki nr 1350/4 w rejonie ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, przyjętego uchwałą Nr X/109/11 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 czerwca 2011 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy obejmującego obszar działki nr 1350/4 w rejonie ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, 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 zmianą planu 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 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;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej lub podziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 3) **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;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kontynuację charakteru zabudowy sąsiedniej 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 powstałych przed wejściem w życie planu z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów dla działek wydzielanych w celu przyłączenia do działki sąsiedniej oraz działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na nowo wydzielonych działkach o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów pod warunkiem, że powstały one w wyniku wydzielenia działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, przy spełnieniu wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§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 1U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,0 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 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 parkingowych na obszarach do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 90°;
- 4) parametry określone w pkt 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§10. 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;
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 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.

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

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach;
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blachy trapezowej;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach szarości, brązu, ceglanych lub nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa lokalizowana w formie lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 925 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 925 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z dróg położonych poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronie internetowej miasta Głuchołazy.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuchołazy.

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