

**UCHWAŁA NR XXIV/241/12  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Podlesie gm. Głucholązy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz.1281, z 2012r. poz.567) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647, poz. 951), oraz uchwały Nr XVIII/140/08 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Podlesie gm. Głucholązy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głucholązy, Rada Miejska w Głucholazach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Podlesie gm. Głucholązy w granicach określonych na rysunkach planu.

**§ 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Podlesie gm. Głucholązy składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny - ściśle i orientacyjne;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe zagospodarowanie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (funkcja podstawowa) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu (funkcja dopuszczalna) – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zasadniczym dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu dominującej bryły budynku(ów) funkcji podstawowej terenu; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi lub odwrotnie, mansardy, dachy z częścią płaską itp.);
- 4) usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego (z wyłączeniem kościołów), łączności i telekomunikacji, zakwaterowania turystycznego (hotele, pensjonaty itp.) oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej wraz z obiektami i urządzeniami obsługującej infrastruktury technicznej;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków funkcji podstawowej i dopuszczalnych;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej.

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN; 2MN; 3MN; 4MN; 5MN; 6MN; 7MN; 8MN; 9MN, 10MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmując zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się max. wysokość nowych budynków mieszkalnych do 9 m;
- 3) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $37^{\circ} \div 45^{\circ}$ , kryty dachówką, łupkiem lub materiałami je naśladującymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;
- 4) nakazuje się pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi w formie prostokątnej;
- 5) nakazuje się elewacje ścian tynkowane, kamienne z dopuszczeniem elementów z drewna i klinkieru;
- 6) dopuszcza się elewacje częściowo szklane;
- 7) nakazuje się przyjmując intensywność zabudowy od 0,3 do 0,5”;
- 8) nakazuje się przyjmując powierzchnię biologicznie czynną min.55%;
- 9) nakazuje się utrzymanie zespołu zieleni istniejącej wg rysunków planu, z dopuszczeniem sanitarnej wycinki drzew oraz nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
- 10) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki ( w tym miejsce garażowe);

- 11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży (wolnostojących lub dobudowanych do budynku podstawowego), dla których nakazuje się:
  - a) max. wysokość nie wyższą niż 5,0m,
  - b) wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;
- 12) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 13) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 14) nakazuje się teren przeznaczyć do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektroenergetycznej oraz docelowo gazowej;
- 15) nakazuje się ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego;
- 16) nakazuje się na terenach **1MN**; **2MN** i **3MN** znajdujących się w obszarze stanowiska archeologicznego nr1 roboty ziemne prowadzić wg ustaleń określonych w § 9 w ust.1.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o podstawowym przeznaczeniu dla usług (hotel, motel lub pensjonat) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę obiektu wielofunkcyjnego w tym zawierającego funkcje mieszkalnictwa zbiorowego i usług;
- 2) w programie funkcjonalnym obiektu dopuszcza się jako uzupełniające wbudowane i powierzchniowe usługi sportu i rekreacji (m.in. pełny program SPA, fitness, boiska sportowe do gier małych, korty tenisowe, basen odkryty, in.);
- 3) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w przypadkach braku linii zabudowy nakazuje się przyjąć linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,4 do 0,9”;
- 5) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 50%;
- 6) nakazuje się architekturę współczesną lub nawiązującą do cech stylowych i tradycji regionalnej architektury Sudetów z uwzględnieniem zasad określonych w § 8;
- 7) nakazuje się dla budynków:
  - a) szerokość elewacji: max. do 25m,
  - b) max. wysokość budynków nie przekraczająca 11m do kalenicy, dla części z dachem płaskim nie przekraczająca 9m,
  - c) bryły rozczłonkowane zabudowy,
  - d) zasadnicze dachy budynków o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 37°÷55°; kryte dachówką, łupkiem lub materiałami je naśladowującymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - e) kolorystykę ścian tynkowanych – kolory pastelowe, ograniczone do 3 - 4 kolorów;
- 8) dopuszcza się dla budynków:
  - a) elewacje w całości lub częściowo szklane z elementami z kamienia i drewna,
  - b) łączenie budynków łącznikami komunikacyjnymi,
  - c) w części dachy płaskie (max. 30% powierzchni dachu w rzucie) jako np. zadaszone tarasy, werandy itp. oraz na części budynku stanowiących zabudowę uzupełniającą w formie elementów jednokondygnacyjnych;
- 9) nakazuje się powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, zagospodarować zielenią urządzoną;
- 10) dopuszcza się od strony dróg publicznych realizację reklam w formie masztów, pylonów i in. o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy;

- 11) zakazuje się od strony północnej terenu sytuowania reklam w formie masztów, pylonów i in.;
- 12) dopuszcza się wprowadzenie drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 13) nakazuje się przyjąć ilość miejsc postojowych na samochody osobowe wg min. wskaźnika - 1miejsce postojowe na każde 4 miejsca noclegowe hotelu, motelu i pensjonatu oraz dodatkowo min.2 miejsca postojowe dla autokarów przy hotelu i motelu;
- 14) nakazuje się od strony północnej i zachodniej wydzielenie pasów zieleni ekranującej z nasadzeniami drzew zimozielonych;
- 15) dopuszcza się wtórny podział terenu na tereny mniejsze, których obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, spełniającymi warunki dróg przeciwpożarowych;
- 16) nakazuje się ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,5m;
- 17) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U,MN** o podstawowym przeznaczeniu dla usług oraz zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się wyburzenie budynków w złym stanie technicznym;
- 3) dopuszcza się budowę nowych budynków;
- 4) nakazuje się lokalizację nowych budynków dostosować do linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- 5) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6”;
- 6) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 30%;
- 7) nakazuje się wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nieprzekraczającą wysokości zabudowy istniejącej, a w przypadku zmiany kształtu dachu na stromy poziom kalenicy nieprzekraczającą 11 m;
- 8) nakazuje się w zabudowie :
  - a) nachylenie połaci zasadniczych dachów stromych krytych dachówką, łupkiem lub materiałami podobnymi, nie większe niż 55°;
  - b) kolorystykę ścian tynkowanych – kolory pastelowe, ograniczone do 3 - 4 kolorów;
- 9) dopuszcza się elewacje budynków w całości lub częściowo szklane z dopuszczeniem elementów z drewna i klinkieru;
- 10) nakazuje się powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, zagospodarować zielenią urządzoną;
- 11) dopuszcza się wprowadzenie drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 12) dopuszcza się wtórny podział terenu na tereny mniejsze, których obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, spełniającymi warunki dróg przeciwpożarowych;
- 13) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ls; 2Ls; 3Ls; 4Ls** o podstawowym przeznaczeniu dla lasów ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;

2) dopuszcza się prowadzenie przez tereny leśne nowych sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją elementów i obiektów proekologicznych, pod warunkiem nie dokonywania znaczącego pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;

3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zieleni wykształcić od strony wschodniej, zachodniej i północnej z gatunków rodzimych w formie zieleni wielopiętrowej o wysokości najwyższego piętra przekraczającej maksymalną wysokość projektowanej zabudowy usługowej, z nasadzeniami w części drzew i krzewów zimozielonych;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;

3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP**; **3ZP**, **4ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w Obszarze Natura 2000 oraz w pasie położonym w 50m strefie przyległej do granic tego obszaru;

2) nakazuje się poza Obszarem Natura 2000 zieleni o charakterze parkowym, kształtować z rodzimych gatunków właściwych dla siedliska obszaru objętego planem;

3) dopuszcza się tereny z wyłączeniem Obszaru Natura 2000 do odrębnej parcelacji w nawiązaniu do przyległych działek budowlanych;

4) na terenach **2ZP**; **3ZP**, **4ZP** zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem budowli infrastruktury technicznej nie pogarszających funkcjonalności bufora zieleni oraz nie powodujących znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony Natura 2000 w myśl przepisów szczególnych, zarówno w realizacji jak i eksploatacji.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** o podstawowym przeznaczeniu dla parkingów z towarzyszącą zielenią izolacyjną ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się miejsca postojowe i drogi komunikacji wewnętrznej utwardzone;

2) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury związanej z obsługą parkingu;

3) nakazuje się na parkingu wprowadzić zieleni izolacyjną wysoką i niską (o charakterze ekranującym i izolującym).

## § 7. Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się następujące zasady:

1) nakazuje się użytkowanie Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” i Obszaru Natura 2000, w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości usług do granic określonych tytułem prawnym właściciela;

3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i bytowych wysokosprawnych urządzeń grzewczych pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna);

4) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a ścieków opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;

5) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk;

6) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach: MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 7) nakazuje się ograniczenie do niezbędnego minimum prac niwelacyjnych przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu;
- 8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w sposób istotny, oznaczający utratę cech morfologicznych danego typu rzeźby w szczególności zmian hipsometrii terenu w wyniku przemieszczania znacznych ilości ziemi;
- 9) nakazuje się w przypadkach koniecznych wprowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych stabilizujących skarpy;
- 10) nakazuje się pozostawienie na terenach nie przewidzianych pod zabudowę terenów zieleni, szczególnie wysokiej;
- 11) nakazuje się przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów uwzględnić gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem;
- 12) nakazuje się pozostawienie w maksymalnie nienaruszonym stanie terenu o dużej bioróżnorodności, oznaczonego na rysunku planu w ramach kompleksu **1Ls** i **3Ls** ;
- 13) nakazuje się prowadzić gospodarkę leśną w oparciu o przepisy szczególne;
- 14) nakazuje się przed realizacją zabudowy na terenach o dużych spadkach, w części zachodniej obszaru na rysunku nr 2 i południowej części obszaru na rysunku nr 3, przeprowadzenie ekspertyzy geologicznej w zakresie powstawania ruchów masowych ziemi;
- 15) nakazuje się w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Głuchołaz;
- 16) teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r. dla której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych;
- 17) ochronie częściowej podlega stanowisko konwalii majowej, występujące na terenie oznaczonym na rys. planu jako **1Ls** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 18) zakazuje się na terenie **1Ls** realizacji sieci infrastruktury technicznej, w sposób mający bezpośredni negatywny wpływ na stanowisko konwalii majowej objętej częściową ochroną prawną;
- 19) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę parku krajobrazowego.

**§ 8.** Ustala się następujący zbiór cech architektury sudeckiej, do wykorzystania przy projektowaniu zabudowy w stylu regionalnym, które należy uwzględnić w sposób bezpośredni lub pośredni wynikający z aktualnych warunków funkcjonalnych, sanitarnych i technicznych:

1) cechy funkcjonalno–przestrzenne:

- a) połączenie różnych funkcji mieszkalnej, inwentarskiej, gospodarczej, garażowej itp. pod wspólnym dachem;
- b) wieloobiektowe zagrody typu zamkniętego otoczone murami z wjazdem przez bramę,
- c) szerokofrontowość budynków, zlokalizowanie wejścia w ścianie kalenicowej,
- d) symetryczne rozplanowanie rzutu w stosunku do centralnie zlokalizowanej sieni,
- e) wielownętrzne rozplanowanie rzutów,
- f) częściowe podpiwniczenie budynków;

2) cechy konstrukcyjno – materiałowe:

- a) materiałowe zróżnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń:
  - ścian drewnianych w części mieszkalnej,
  - murowanych w sieni i części inwentarskiej,
  - ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej,
- b) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków,

c) rozwiązania ryglowe łączone na kołki (śląski fachwerk);

3) cechy architektoniczne:

a) wydłużona bryła o proporcjach długości do szerokości równej lub większej 2:1,

b) wysoki dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, który w budynkach parterowych 2-3 krotnie przewyższa ścianę parteru, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci,

c) trójkątny (trapezowy przy naczółkach), symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie elementów (okien, detali),

d) opierzenia deskami ścian szczytowych,

e) pionowy układ deskowania (opierzeń, balustrad),

f) opaski okienne i drzwiowe,

g) ganki podcieniowe z izbą (wieńcową) i galerijką na piętrze,

h) galerie (balkony) wysunięte wspornikowo i podwieszane do konstrukcji dachu za pomocą ozdobnych słupków.

§ 9. Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obszar stanowiska archeologicznego nr 1 (w sąsiedztwie obszaru objętego planem) - zespół wybijzysk kopalni złota we wsi Podlesie podlega ochronie; prowadzenie robót budowlanych ziemnych obejmujących wykopy należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

2. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Głuchołaz.

§ 10. Ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) W przestrzeni publicznej dróg i parkingów na terenach **KDd**, **KDw**, **KDx** i **KP** dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych na nośnikach nie wyższych niż 4m z zachowaniem właściwej skrajni drogi oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;

2) zakazuje się nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych;

3) nakazuje się dostosowanie nośników reklamowych umieszczanych na budynkach do wielkości, kolorystyki i wystroju elewacji oraz nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynku;

4) na terenie **1U** i **2U,MN** dopuszcza się realizację pylonów reklamowych o wysokości nie przekraczającej wysokości budynków.

§ 11. Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1) Ochronie podlega położony w granicach planu Park Krajobrazowy "Góry Opawskie" stanowiący obszar wysokiej ochrony krajobrazu; zakres ochrony powinien uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;

2) ochronie podlega teren położony w granicach obszaru Natura 2000; zakres ochrony powinien uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych.

§ 12. Ustalenia dot. zasad i warunków podziału nieruchomości.

- Podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się utrzymanie podstawowego układu dróg (ulic) publicznych opartego na:
  - a) obsłudze terenów objętych planem istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi dojazdowymi **KDd**, drogami wewnętrznymi **KDw** oraz znajdującą się poza granicami opracowania planu drogą powiatową nr 1620 O – oznaczoną symbolem KDZ stanowiącą zewnętrzny układ komunikacyjny,
  - b) układzie projektowanych ciągów pieszych z dopuszczeniem ograniczonego dojazdu oznaczonych symbolem **Kdx**, o parametrach określonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się szerokości dróg publicznych dojazdowych określonych wg rysunku zmiany planu, pozostałe drogi powinny posiadać parametry zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 3) ciągi piesze nakazuje się wykonać jako utwardzone (drobnowymiarowe elementy kamienne lub betonowe) o parametrach określonych na rysunku planu;
- 4) za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci drogami wewnętrznymi dojazdowymi;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego (wiejskiego Podlesia) lub wodociągu miejskiego Głuchołaz lub z wodociągu grupowego Mikulowic (RCz);
- 6) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnej oczyszczalni ścieków wsi Podlesie lub w sposób przyjęty w gminnym programie odprowadzania nieczystości komunalnych;
- 7) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych z utwardzonych terenów ulic, placów, parkingów po ich podczyszczeniu (separacji) - do kanalizacji deszczowej;
- 8) nakazuje się zaopatrzenie w gaz przewidzieć z projektowanej sieci gazowej lub w oparciu o własne źródła gazu (gaz płynny);
- 9) nakazuje się zapewnić zasilanie elektroenergetyczne, typu kablowego z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych (typu kontenerowego z wykluczeniem stacji słupowych) z uwzględnieniem alternatywnego zwiększenia zapotrzebowania mocy przeznaczonej na cele grzewcze;
- 10) nakazuje się ogrzewanie obiektów w oparciu o kotłownie lokalne pracujące na bazie niskoemisyjnych źródeł energii;
- 11) nakazuje się prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, polegającą na wstępnej segregacji i gromadzeniu stałych odpadków komunalnych w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach na określonych miejscach poszczególnych posesji, skąd wywożone będą przez służby komunalne na miejsko-gminne wysypisko śmieci.

**§ 14.** Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. Ustala się następujące warunki:

- 1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, dopuszcza się tereny przewidziane do nowego przeznaczenia użytkować w sposób dotychczasowy; pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dróg publicznych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;
- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla wszystkich terenów w granicach planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.



§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mariusz Migala**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR WSI PODLESIE GM. GŁUCHOŁAZY

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/241/12

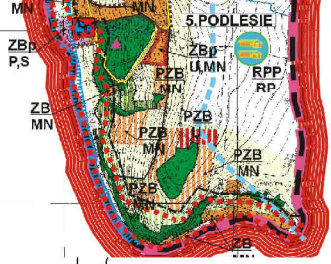
Rady Miejskiej w Głucholazach

z dnia 28 listopada 2012 r.

SKALA 1:1000

Skłona skala, rzeczywiste wymiary wg. skali liniowej

Wycis z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Głucholazy



---	GRANICA OBSZARU OBLI-COR PLANIM
---	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZ-NACZENIU-SOCIE
---	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZ-NACZENIU-ORIENTACYJNE
---	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
---	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
---	OBZASY OBJE-AKTUALNYM PLANEM ZAG. PRZESTRZENNEGO
---	POUSIĄGOWE PRZELNACZENIE TERENÓW
<b>MIESZKA - NICTWO</b>	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
US	TERENY USŁUG
<b>ZIELENI ROLNICTWO</b>	
ZP	TERENY ZIELENI PARKÓW LEŚNYCH, ZIELENI PARKOWEJ
<b>KOMUNIKACJA</b>	
KSW	DRÓG I ULICE WEWNĘTRZNE
KP	PARKINGI I PLACE PARKINGOWE OGÓLNOUJĘTRNE
KD	CIĄGI PIESZE Z DOPUSZCZENIEM OGRANICZONEGO DOJAZDU
<b>ELEMENTY/PUNKTOWE I UZUPEŁNIAJĄCE PLAN J</b>	
⊙	stanowisko archeologiczne-ześol/wybrzyście kapadki-ziada
⊙	skupiska zieleni wysokiej /drzewa/ orientacyjnie
⊙	układ osi głównej projektowanej zabudowy
⊙	obszar natura 2000
---	granica strefy 50m. od obszaru natura 2000

RYŚ.NR1

RYŚ.NR2

RYŚ.NR3



Województwo: opolskie  
Powiat: nyski  
Jednostka ewidencyjna: Głucholazy - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: Podlesie

Wycis z mapy ewidencyjnej  
Skala 1:2 000

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r.  
Prawo geodezyjne i kartograficzne  
Dz. U. z 2000r. nr 100, poz. 1086 ze zm.  
rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz  
reprodukcje w celu rozpowszechniania  
innej mapy wymaga zezwolenia Starosty

Starostwo Powiatowe w Nysie  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
i Kartograficznej  
Poświadczam zgodność niniejszej mapy  
z oryginałem przysyła do państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego w dniu 2012-11-28  
i zawiadomiam o tym pod numerem 05  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych  
Z up. STAROSTA  
Nysa 2012-11-28 05

ZALĄCZNIK Nr 1  
DO UCHWAŁY Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia ..... 2012 r.

AUTOR	mgr inż. arch. Tomasz Powik	..MOWA
NR UPN. PZOJ.	ZOL 2-282; OGA OP-0013.	..AZA
Asyzyant	mgr inż. arch. Elżbieta Kazek-Medziejczyk	..PLAN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR WSI PODLESIE GŁUCHOŁAZY		..MA
BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "APLAN" s. z o.o.		07.2008
48-300 Nysa, ul. 22-go Stycznia 14.		1
tel./fax (042) 433 21 81		

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Podlesie, gm. Głuchołazy, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 zpóz. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Podlesie, gm. Głuchołazy zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1 Zadania własne gminy.

Zadania własne gminy obejmują projektowane drogi publiczne wraz z infrastrukturą obejmującą sieć wodociągową, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną:

- drogi lokalne oznaczone symbolem KDd, o parametrach określonych w planie, o długości ok. 501 m,
- sieć wodociągowa o długości ok. 2963 m,
- sieć kanalizacji deszczowej o długości ok. 2471 m,
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości ok. 2963 m.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja w/w zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (ok. 10 lat). Zadania realizowane będą siłami własnymi.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt.1.1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Możliwy jest potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu w/w zadań.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Podlesie gm. Głucholazy.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Głucholazach, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o odrzuceniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzucić uwagi Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, zawartych w piśmie z dnia 9.07.2012 roku odnoszących się do:

- zasad i parametrów zabudowy (standardów urbanistyczno-architektonicznych) dotyczących zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usług, przywołane w oparciu o projekt planu ochrony Parku Krajobrazowego Góry Opawskie. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że projekt planu ochrony nie został opracowany ostatecznie i nie jest aktem prawnym obowiązującym,
- dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie braku planistycznej strefy W ochrony archeologicznej AKW-10 Kopalnia złota, zespół wybierzysk; braku planistycznej strefy ochrony krajobrazu kulturowego AKK oraz utworzenia strefy E ochrony ekspozycji APKE-na Podlesie-Gęstwina na podstawie projektu planu ochrony Parku Krajobrazowego Góry Opawskie. Odrzucenie uwag wynika z faktu, że projekt planu ochrony nie został opracowany ostatecznie i nie jest aktem prawnym obowiązującym. Projekt planu miejscowego został pozytywnie uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.

2. Odrzucić uwagi Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, zawartych w piśmie z dnia 4.10.2012 roku odnoszących się do:

- lokalizacji oraz formy korytarza ekologicznego z terenu leśnego 1Ls w obszar Natura 2000 w zakresie szlaku migracji zwierzyny. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że projekt planu został pozytywnie uzgodniony z RDOŚ w Opolu pod względem zgodności z przepisami dot. ochrony przyrody oraz wprowadzony został dodatkowy teren przeznaczony pod zalesienie stwarzając dodatkowo bezpośrednie możliwości migracyjne zwierząt, z zachowaniem istniejącego drzewostanu na terenie 8MN i 9MN pełniącego funkcję szlaku migracyjnego,
- powiększenia strefy ochronnej od kompleksu leśnego o pow. całkowitej pow.5ha do min.100m od granicy lasu. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że projekt planu ochrony nie został opracowany ostatecznie i nie jest aktem prawnym obowiązującym;
- zaprojektowanego ciągu pieszego z dopuszczeniem dojazdu wzdłuż granicy lasu oznaczonego symbolem KDx. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że projekt planu został pozytywnie uzgodniony z RDOŚ w Opolu pod względem zgodności z przepisami dot. ochrony przyrody;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 104 w zakresie lokalizacji stanowiska archeologicznego nr1-zespół wybierzysk kopalni złota we wsi Podlesie. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że projekt planu z naniesionymi granicami stanowiska archeologicznego został pozytywnie uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.