

**Uchwała nr XX/164/04  
Rady Miejskiej w Glucholazach  
z dnia 30 czerwca 2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 246  
we wsi Bodzanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. Nr 142 z 2001 roku póź. 1591; wraz z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 póź. 717)

postanawia się, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 246 we wsi Bodzanów w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 246 we wsi Bodzanów składa się z:

- 1) ustaleń tekstu miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale,
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania i o rozpatrzeniu uwag stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Dla wydzielonych w miejscowym planie terenów wprowadza się ustalenia następujące:

1. **W zakresie przeznaczenia podstawowego** – tereny 2KDd przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe, 3ZL; 6ZL pod zieleni leśną, teren 4MR przeznacza się pod zabudowę zagrodową, teren 5RR przeznacza się pod obiekty i urządzenia gospodarki rybackiej, teren 7MM,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową mieszaną, usługową,
2. **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego -**

**na terenie 4MR:**

- 1) architektura nowych budynków współczesna w nawiązaniu do zasad architektury regionalnej Sudetów lub do zasad historycznie ukształtowanej zabudowy wsi powiatu Nyskiego sprzed 1945 roku,
- 2) ukształtowanie przestrzenne zabudowy w nawiązaniu do zasad zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem w/w architektury,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

**na terenach 5RR;**

- 1) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą gospodarki rybackiej (stawu rybnego) oraz z uzupełniającą funkcją agroturystyczną,
- 2) dopuszczalna realizacja punktowych i liniowych elementów infrastruktury technicznej.

#### **na terenach 7MM,U**

- 1) architektura nowych budynków współczesna w nawiązaniu do zasad architektury regionalnej Sudetów lub do zasad historycznie ukształtowanej zabudowy wsi powiatu Nyskiego sprzed 1945 roku,
- 2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń agroturystycznych, usługowych, infrastruktury technicznej.

#### **na terenach 3ZL; 6ZL**

- 1) wyklucza się realizację obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej.

### **3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach objętych planem:**

- 1) istniejącą ozdobną zielenią wysoką należy adaptować,
- 2) utrzymuje się istniejący las,
- 3) gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu,
- 4) ogrzewanie budynków przyjąć w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne źródła energii,
- 5) teren objęty planem znajduje się w obszarze ochrony wód powierzchniowych rzeki Białej Głuchołaskiej stanowiącej źródło wody pitnej miasta Nysy oraz w obszarze ochrony wód powierzchniowych zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej,
- 6) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu,
- 7) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację i odzysk,
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenie 4MR przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy zagrodowej, a na terenie 7MM,U; jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z usługami,
- 9) przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć prace niwelacyjne terenu do niezbędnego minimum, by zachować naturalne jego ukształtowanie.

### **4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na terenie objętym planem zabytki nie występują,
- 2) odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga ( pod karą grzywny ):
  - a. wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b. zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
  - c. niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w przestrzeni publicznej dróg publicznych i parkingów na terenie 2KDD dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych, dodatkowych nasadzeń zieleni,

**6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

**na terenie 4MR;**

- 1) architektura zabudowy współczesna; wysokość budynków liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie może przekraczać 11 m przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
- 2) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu, liczony jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie może przekraczać 0,7 m,
- 3) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej,
- 4) budynki gospodarcze, usługowe, produkcyjne i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku mieszkalnego,
- 5) linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) ogrodzenie działki wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego,
- 7) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: ceglasczerwonym (dachówka esówka); ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym,
- 8) część zabudowana nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a zieleń urządzona winna stanowić min. 55% jej ogólnej powierzchni,

**na terenie 5RR;**

- 9) architektura zabudowy zagrodowej (agroturystycznej) współczesna; wysokość zabudowy max. 4,0 m do okapu dachu,
- 10) dopuszczalne dachy strome o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 11) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: ceglasczerwonym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym,
- 12) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną - min. 10% ogólnej powierzchni,

**na terenie 7MM,U;**

- 1) architektura zabudowy współczesna; wysokość zabudowy max. 6,0 m do okapu dachu,
- 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie może przekraczać 11 m przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
- 3) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu, liczony jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie może przekraczać 0,7 m,
- 4) zaleca się dachy strome o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką esówką lub materiałem dachówkopodobnym o w/w kształcie,
- 5) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej,
- 6) linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: ceglasczerwonym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym,
- 8) budynki gospodarcze i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego,

- 9) ogrodzenie działki wg warunków technicznych, z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego,
- 10) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić parking dla korzystających z usług i pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu,
- 11) część zabudowana nie może przekroczyć 45% jej powierzchni, a zieleń urządzona winna stanowić min. 50% jej ogólnej powierzchni,

**7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) zasady użytkowania terenu określono w §3 ust.3 pkt.6.,

**8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,**

- 1) podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu,

**9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem 4MR będzie obsługiwany projektowaną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDd o parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dla dróg),
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej 7MM,U zasadniczo obsługiwany systemem dróg wewnętrznych- dopuszczalny ograniczony przejazd przez tereny leśne wyłącznie poprzez leśne drogi gospodarcze,
- 3) teren obiektów i urządzeń gospodarki rybackiej oznaczony symbolem 5RR będzie obsługiwany projektowaną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDd o parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dla dróg),
- 4) dopuszcza się prowadzenie na drodze 2KDd ruchu pieszojezdnego,
- 5) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych odcinków drogi umożliwiające zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 6) w liniach rozgraniczenia drogi dojazdowej prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 7) obszar objęty planem przewidziany jest do uzbrojenia w większą sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 8) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie,

**10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy; pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dróg dojazdowych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu,
- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu.

**11. W zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której**

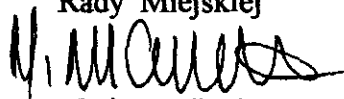
**mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 7MM,U ustala się stawkę 20%,
- 2) dla terenów pozostałych ustala się stawkę na poziomie 1%.

**§ 4**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej



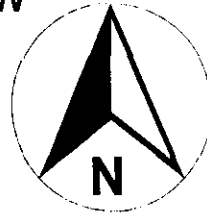
Mariusz Migala

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 246 we wsi Bodzanów

## skala 1: 1000

0 10 20 30 40 50 100m 150 200m

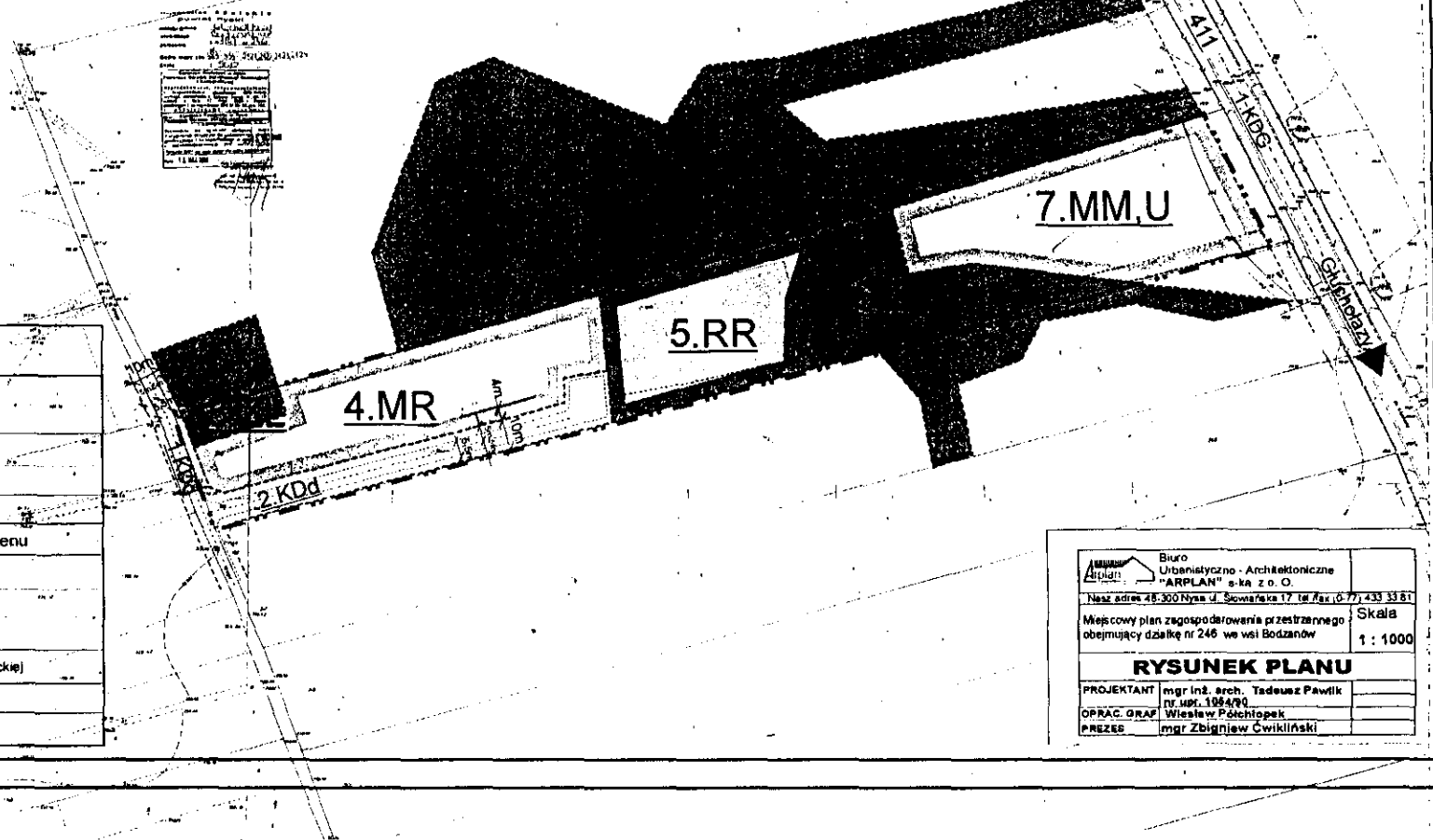
## skala liniowa



Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. GŁUCHOŁAZY

### OZNACZENIA:

Oznaczenia liniowe	
	granica opracowania planu
	zasadnicze linie rozgraniczające tereny o różnym użytkowaniu
	projektowane jezdnie
	drogi publiczne o znaczeniu wojewódzkim
	drogi publiczne o znaczeniu gminnym
Zasadnicze funkcje użytkowania terenu	
	zabudowy zagrodowej
	zabudowy mieszanej
	usług
	tereny obiektów i urządzeń gospodarki rybackiej
Tereny zieleni	
	zieleni leśnej



Biuro Urbanistyczno - Architektoniczne "ARPLAN" s-ka z o.o. Nasz adres: 48-300 Nysa ul. Sowińska 17 tel./fax: (0-77) 433 33 81	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 246 we wsi Bodzanów	Skala 1: 1000
<b>RYSunEK PLANU</b>	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Tadeusz Pawlik nr. upr. 1054/90
OPRAC. GRAF.	Wiesław Pótciopek
PREZES	mgr Zbigniew Cwikiński

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XX/164/04  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 30 czerwca 2004 r.

**ROZSTRZYGNIECIE** do Uchwały Nr XX/164/04 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 246 we wsi Bodzanów o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717), Rada Miejska w Głucholazach, biorąc po uwagę:

- obowiązujące przepisy ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594, Nr 166, poz. 1611, Nr 189, poz. 1851),
- zapisy zawarte w § 3 ust.9 uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 246 we wsi Bodzanów, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych Gminy,
- sporządzoną do powyższego planu prognozę skutków finansowych jego uchwalenia,

rozstrzyga, co następuje:

- przedmiotowy teren stanowi własność prywatną i obsługiwany będzie drogą dojazdową, w ramach której prowadzone będą sieci infrastruktury technicznej,
- zagospodarowanie terenu objętym planem będzie miało charakter długookresowy (ok. 15 lat),
- po zrealizowaniu zasadniczych funkcji określonych planem, przy ustalaniu kolejnych budżetów gminy należy sukcesywnie, w dostosowaniu do realizowanej zabudowy, przeznaczać część środków ze sprzedaży nieruchomości, podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych na realizację zadań związanych z budową drogi,
- dopuszcza się przeznaczenie środków celowych uzyskanych w ramach pomocy UE na w/w zadanie.

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XX/164/04  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 30 czerwca 2004 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE** do Uchwały Nr XX/164/04 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 246 we wsi Bodzanów  
o rozpatrzeniu uwag do projektu planu.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717), Rada Miejska w Głucholazach, biorąc po uwagę:  
- stanowisko Burmistrza Głucholaz o nie zgłoszeniu uwag do projektu planu

rozstrzyga, co następuje:

odstępuje od rozstrzygnięcia.