

**Uchwała nr XX/165/04  
Rady Miejskiej w Głucholazach  
z dnia 30 czerwca 2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołtówek.**

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 terenów budownictwa jednorodzinnego we wsi Jarnołtówek w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego we wsi Jarnołtówek, 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

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego we wsi Jarnołtówek dla wydzielonych terenów wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) W zakresie przeznaczenia podstawowego – tereny A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą; tereny A4EE; A8EE przeznacza się pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyki; tereny A5ZŁ; A6ZŁ przeznacza się pod zielen łągową; teren A9MP przeznacza się pod urządzenia i zabudowę usług turystyki i wypoczynku, zabudowę pensjonatów; tereny A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową; teren A16ZI przeznacza się pod zielen izolacyjną; teren A17ZCc przeznacza się pod cmentarz czynny; teren A20UKr przeznacza się pod zabudowę usług kultu religijnego; teren A23UŁ przeznacza się pod zabudowę usług łączności z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej; teren A25UG przeznacza się pod zabudowę usług gastronomii; tereny 01KDl; 03KDl; 04KDl pod drogi publiczne klasy lokalnej; teren 02KDd; 05KDd; 06KDd; 07KDd; 08KDd; 09KDd; 10KDd; 11KDd; 12KDd; 13KDd pod drogi publiczne klasy dojazdowej, teren 014KDw pod drogę dojazdową wewnętrzną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

**na terenach A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN :**

- 1) architektura budynków współczesna z nawiązaniem do zasad architektury regionalnej Sudetów, przy czym użyte w niniejszej uchwale określenie „architektura sudecka” oznacza zabudowę charakteryzującą się poniższymi cechami.

**cechy funkcjonalno-przestrzenne:**

- (a) połączenie różnych funkcji mieszkalnej, inwentarskiej, gospodarczej, garażowej itp. pod wspólnym dachem,
- (b) „wieloobiektywne 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,

**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).

**cechy architektoniczne:**

- (a) wydłużona bryła o proporcjach długości do szerokości równej lub większej 2:1,
  - (b) wysoki dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu  $45^{\circ}$ - $55^{\circ}$ , który w budynkach parterowych 2-3 krotnie przewyższa ścianę parteru, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci,
  - (c) trójkątny (trapezowy przy naczulkach), 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,
- 2) zasady określone w pkt. 1 należy wykorzystać przy projektowaniu zabudowy w stylu regionalnym, należy je uwzględniać w sposób bezpośredni lub pośredni wynikający z aktualnych warunków funkcjonalnych, technicznych, sanitarnych,
  - 3) w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację obiektów dłuższą osią do frontowej granicy działki,
  - 4) istniejące budynki mieszkalne mogą podlegać rozbudowie wg zasad określonych dla zabudowy projektowanej,
  - 5) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, określoną na rysunku planu, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
  - 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**na terenach A4EE; A8EE:**

- 7) wyklucza się realizację stacji transformatorowych typu słupowego, stacje kontenerowe zaleca się obudować obiektem budowlanym nawiązującym do wymaganej architektury regionalnej,

**na terenach A5ZŁ; A6ZŁ:**

- 8) wyklucza się realizację obiektów kubaturowych pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu istniejące tereny zieleni,

**na terenie A9MP:**

- 9) architektura budynków współczesna oparta o zasady architektury regionalnej Sudetów określone w pkt.1 z uwzględnieniem pkt.2,
- 10) istniejące budynki mieszkalne i usługowe mogą podlegać rozbudowie wg zasad określonych dla zabudowy projektowanej,
- 11) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, określona na rysunku planu, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 12) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**na terenach A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR:**

- 13) istniejące budynki mieszkalne, gospodarcze i usługowe mogą podlegać rozbudowie wg zasad określonych dla zabudowy projektowanej z uwzględnieniem zasad architektury regionalnej Sudetów określone w pkt.1 z uwzględnieniem pkt.2,
- 14) obiekty w złym stanie technicznym podlegają likwidacji,
- 15) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, określona na rysunku planu, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 16) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**na terenie A16ZI:**

- 17) teren obejmuje strefę sanitarną czynnego cmentarza parafialnego,
- 18) do czasu wprowadzenia zieleni izolacyjnej pozostawia się teren w użytkowaniu rolnym,
- 19) wyklucza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
- 20) wyklucza się realizację obiektów kubaturowych,
- 21) dopuszczalne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

**na terenie A17ZCc:**

- 22) utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego poszerzenia w granicach określonych na rysunku planu,
- 23) utrzymuje się istniejącą zielenią na terenie cmentarza,
- 24) dopuszcza się realizację domu przedpogrzebowego,

**na terenie A20UKr:**

- 25) utrzymuje się istniejący kościół parafialny p. w. św. Bartłomieja,
- 26) obiekt wpisany do rejestru zabytków, obejmuje się ochroną konserwatorską,
- 27) przebudowę obiektu i zagospodarowanie terenu podporządkować należy wymogom konserwatorskim,

**na terenie A23UŁ; A25UG:**

- 28) istniejące budynki mieszkalne, gospodarcze i usługowe mogą podlegać rozbudowie wg zasad określonych dla zabudowy projektowanej,
- 29) obiekty w złym stanie technicznym podlegają likwidacji,
- 30) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 31) utrzymuje się istniejącą zielenią ozdobną,

32) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -

- 1) użytkowanie terenu położonego w całości na obszarze Parku Krajobrazowego Gór Opawskich, wymaga uwzględnienia nakazów i zakazów określonych w przepisach szczególnych (planie ochrony) dla obszaru parku,
- 2) wyklucza się lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) nakazuje się zachowanie bez zmian istniejącej sieci cieków naturalnych,
- 4) należy bezwzględnie chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniem,
- 5) zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych, dla celów prowadzenia niezbędnych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich obrębie,
- 6) nakazuje się chronić i zachować zieleń leśną, wysoką zieleń łągową; zieleń parkową, zieleń niską,
- 7) istniejącą ozdobną zieleń wysoką należy adaptować,
- 8) ochroną objąć należy siedliska chronione i stanowiska roślin chronionych oraz ostoje fauny określone na rysunku planu,
- 9) działania proekologiczne prowadzić wzdłuż korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu, którym następuje wymiana materii na kierunku W-E,
- 10) w strefie sanitarnej cmentarza wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych; w przypadku rolniczego użytkowania tej strefy wprowadza się zakaz produkcji roślin przeznaczonych do bezpośredniej konsumpcji,
- 11) ogrzewanie budynków przyjąć w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne źródła energii,
- 12) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację i odzysk,
- 13) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu,
- 14) dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie 9MP jak dla zabudowy zbiorowego zamieszkania, a na terenach A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR jak dla zabudowy zagrodowej,
- 15) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów na działkach budowlanych stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego; właściwe dla obszaru Gór Opawskich,
- 16) 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) Zabytkiem jest wpisany do rejestru zabytków OWKZ kościół parafialny pw. św. Bartłomieja,
- 2) ustaleniami niniejszego planu obejmuje się ochroną konserwatorską dom mieszkalny nr 98 (obecnie poczta, murowany z pocz. XX wieku),
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków OWKZ jak i objęte ochroną ustaleniami niniejszego planu, jako zabytki, podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz.U. nr 162 poz. 1568 ),

- 4) inwestor lub upoważniony przez niego projektant robót budowlanych dotyczących zabytku winien uzyskać od OWKZ zalecenia konserwatorskie dotyczące tego zabytku i jego otoczenia o ile jest ono ustanowione,
- 5) 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, z wyłączeniem odcinka drogi 03KD1 przy terenie A17ZCc (cmentarz) i przy terenie A20UKr (kościół), na którym wprowadza się zakaz umieszczania tablic reklamowych, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych, dodatkowych nasadzeń zieleni,
- 2) istniejące sieci napowietrzne (elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) docelowo przebudować należy na kablowe,
- 3) nowoprojektowane sieci (elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) realizować jako kablowe.

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

**na terenach A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN :**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie może przekraczać 11 m; budynki o 2 kondygnacjach przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
- 3) maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 6,5 m,
- 4) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu, liczony jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie może przekraczać 0,7 m,
- 5) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) powinien być dwuspadowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $37^{\circ}$ ÷  $45^{\circ}$  z wysuniętymi okapami na minimum 70 cm; orientacja zgodna z rysunkiem planu, krycie dachówką esówką lub łupkiem naturalnym z dopuszczeniem materiałów naśladowujących (kształt, barwa),
- 6) dopuszczalne dachy o układzie mieszanym z dominującym zasadniczym ustawieniem szczytowym,
- 7) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej,
- 8) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: ceglasczerwonym (dachówka) lub szaroczarnym (łupek); ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym, blacharka w kolorach cynku i miedzi,
- 9) część biologicznie czynna nowej działki budowlanej nie może być niższa niż 40% jej powierzchni,
- 10) w zagospodarowaniu każdej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną wymagana lokalizacja min. 2 stanowisk postojowych na samochody osobowe,

- 11) budynki i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego,
- 12) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego,
- 13) warunki fundamentowania należy określić w oparciu o szczegółowe badania geologiczne,

**na terenach A4EE; A8EE:**

- 14) obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe) realizować w formie kontenerowej, kioskowej lub wieżowej o wysokości nie przekraczającej 4,5m od poziomu terenu,
- 15) niezabudowaną część działki zagospodarować zielenią niską urządzoną,

**na terenach A5ZŁ; A6ZŁ:**

- 16) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych (dydaktycznych) z elementami małej architektury,

**na terenie A9MP:**

- 17) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 18) wysokość zabudowy do III kondygnacji nadziemnych,
- 19) dopuszcza się poziomą rozbudowę istniejącego budynku mieszkalno-usługowego, przy czym rozbudowę należy dowiązać architektonicznie do budynku głównego,
- 20) część biologicznie działki nie może być niższa niż 35% jej powierzchni,
- 21) w zagospodarowaniu działki uwzględnić parking o ilości miejsc postojowych nie mniejszej niż 30% miejsc noclegowych,
- 22) dopuszcza się realizację wolnostojących I kondygnacyjnych obiektów towarzyszących (obiekty usług sportu, rekreacji, rehabilitacji (np. basen kryty, kręgielnia, sauna, in.) o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego,
- 23) ogrodzenie wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego.

**na terenach A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR:**

- 24) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5,0 m od frontowej granicy działki (o ile nie określono ich inaczej na rysunku planu), przy zabudowie pomiędzy istniejącymi budynkami o dobrym stanie technicznym obowiązującą linię zabudowy wyznaczają przyległe narożniki tych budynków,
- 25) powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 40% a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % jej powierzchni ogólnej,
- 26) architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi Jarnołówki z uwzględnieniem nawiązania do zasad architektury sudeckiej,
- 27) wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m nppt., a poziom kalenicy 12,5 m nppt.,
- 28) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5 m nppt., a poziom kalenicy 11 m nppt.; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów 3 m, a poziom kalenicy 6 m,

- 29) zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 30) dach budynku powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczułkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $37^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi - co najmniej 70 cm; kryty dachówką karpiówką lub esówką w kolorze ceglastoczerwonym (dopuszczalne materiały dachówkopodobne z odwzorowaniem w/w kształtu i koloru), alternatywnie dopuszczalne krycie łupkiem lub materiałem go naśladowującym,
- 31) w obrębie działki budowlanej budynku jednorodzinnego należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych (wliczając garaż); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a min. 3 stanowiska wykonać jako ogólnodostępne,
- 32) dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,

**na terenie A16ZI :**

- 33) zielen izolacyjną wykształcić w formie zieleni wysokiej i niskiej,
- 34) nie mniej niż 50% nasadzeń drzew i krzewów powinno obejmować gatunki zimozielone,

**na terenie A17ZCc:**

- 35) utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego rozbudowy w kierunku północno-zachodnim,
- 36) układ funkcjonalno – przestrzenny części przewidzianych do rozbudowy powiązać z układem istniejącego cmentarza,
- 37) utrzymuje się istniejące nagrobki, grobowce i ogrodzenie o cechach zabytkowych,
- 38) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy oraz zaplecze techniczno –administracyjne w obiekcie jednokondygnacyjnym o wystroju architektonicznym nawiązującym do kościoła na terenie A20UKr,
- 39) ochroną konserwatorską obejmuje się pomniki nagrobne sprzed 1930 roku,
- 40) ogrodzenie rozbudowanej części cmentarza dowiązać do istniejącego w zakresie wysokości i formy,
- 41) utrzymuje się istniejący starodrzew; dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej; zalecana zielen zimozielona o pionowym ukorzeniu.

**na terenie A20UKr:**

- 42) utrzymuje się zabytkowy rzymsko-katolicki kościół parafialny pw. św. Bartłomieja z wykluczeniem jego przebudowy i zasadniczej rozbudowy,
- 43) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,
- 44) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 45) dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 46) utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu sakralnego,
- 47) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
- 48) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,

- 49) kolorystyka – utrzymania wymaga historyczna kolorystyki cegły klinkierowej z okresu budowy kościoła,
- 50) utrzymuje się zasadniczo istniejące ogrodzenie z zachowaniem materiału oraz kolorystyki cegły klinkierowej,

**na terenie A23UŁ:**

- 51) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejący budynek poczty może ulegać ograniczonej przebudowie i rozbudowie poziomej (w kierunku północnym),
- 52) przed podjęciem działań projektowych właściciel obiektu lub upoważniony projektant winien wystąpić do OWKZ o zalecenia konserwatorskie,
- 53) nieprzekraczalne linie zabudowy wg istniejącej frontowej ściany budynku głównego,
- 54) dopuszcza się lokalizację nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających w dostosowaniu architektonicznym do istniejącego budynku poczty,
- 55) budynki gospodarcze i obiekty o złym stanie technicznym dopuszcza się do wyburzenia,
- 56) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

**na terenie A25UG:**

- 57) utrzymuje się istniejącą zabudowę, która może ulegać przebudowie i rozbudowie,
- 58) dopuszcza się wykorzystanie zadaszonych tarasów (o architekturze nawiązującej do budynku głównego) na sezonowe miejsca konsumpcyjne,
- 59) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi lub stromymi o nachyleniu połaci  $37^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- 60) Przy przebudowie obiektów stosować materiały zewnętrzne i kolorystykę określoną dla zabudowy MN,
- 61) budynki gospodarcze uzupełniające o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia,
- 62) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowo-parkowego,
- 63) w zagospodarowaniu działki urządzić parking o nawierzchni utwardzonej o ilości miejsc postojowych nie mniejszej niż 5% miejsc konsumpcyjnych,

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

- 1) teren objęty planem położony jest w całości na obszarze Parku Krajobrazowego Gór Opawskich; zasady ochrony określono w §3 ust.3,
- 2) ochroną obejmuje się należy siedliska chronione i stanowiska roślin chronionych oraz ostoje fauny na terenie A5ZŁ, który pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

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

- 1) podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się korekty wewnętrznego podziału określonego liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi; szerokość frontu działek pod projektowaną zabudowę mieszkalną nie może być mniejsza niż 20,0 m na terenach A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN i 22,0 m na terenach A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR,
- 3) zaleca się utrzymanie istniejącego podziału na działki pod zabudowę jednorodzinną na terenach A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A18MN,



- 4) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach A10MN,MR; A22MN,MR; A24MN,MR.

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

- 1) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami A1MN; A2MN; A3MN; A7MN; A11MN; A12MN; A13MN; A14MN; A15MN; A18MN; A19MN; A21MN będą obsługiwane projektowanymi drogami publicznymi klasy dojazdowej oznaczonymi symbolami 02KDd; 05KDd; 06KDd; 07KDd; 08KDd; 09KDd; 10KDd; 11KDd; 12KDd; 13KDd; 14KDw oraz drogami publicznymi klasy lokalnej oznaczonych symbolami 03KDI; 04KDI o parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg),
- 2) dopuszcza się prowadzenie na drogach publicznych klasy dojazdowej ruchu pieszojezdnego,
- 3) drogi publiczne klasy lokalnej 01KDI i 04KDI połączone będą z drogą powiatową nr 1617-O (KDz – klasy zbiorczej) zasadniczo poza granicami niniejszego opracowania, stanowiącą zewnętrzny układ komunikacyjny, a droga publiczna klasy lokalnej 03KDI podłączona będzie do istniejącej drogi lokalnej przechodzącej przez wieś i dochodzącej do w/w drogi powiatowej,
- 4) w liniach rozgraniczenia dróg lub na terenach przyległych prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) obszar objęty planem przewidziany jest do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 6) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie,
- 7) zaleca się prowadzenie sieci kablowych,
- 8) rozwiązania w zakresie drogowym stykające się z istniejącą drogą powiatową Nr 1617O (KDZ) wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w Nysie,
- 9) w liniach rozgraniczenia w ciągu drogi powiatowej 1617 O zakłada się budowę chodników,
- 10) przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych należy przestrzegać przepisów obowiązującej ustawy o drogach publicznych i warunków technicznych.

**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,
- 3) wyznaczone w planie działki na których nie można zlokalizować budynku mieszkalnego ze względu na przebieg napowietrznej linii 15 kV i usytuowanie słupów tej linii, wyłącza się z zabudowy do czasu przebudowy linii.

**11. W zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

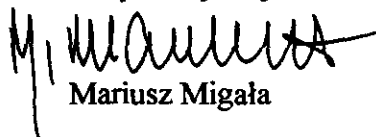
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami A14MN, A15MN, A18MN, A19MN ustala się

- stawkę 20%,  
2) dla terenów pozostałych ustala się stawkę 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



**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XX/165/04**  
**Rady Miejskiej w Głuchołazach**  
**z dnia 30 czerwca 2004 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE** do Uchwały Nr XX/165./04 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Jarnołtówku 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 Głuchołazach, 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 § 12 ust.1 uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych Gminy,
- sporządzoną do powyższego planu prognozę skutków finansowych jego uchwalenia,

rozstrzyga, co następuje:

- część obszaru objętego planem przeznaczona do zabudowy wymaga uzbrojenia w drogi publiczne i w infrastrukturę techniczną, przy czym budowę sieci kanalizacji sanitarnej należy zsynchronizować z planowanym do realizacji kolektorem sanitarnym Złote Hory – Prudnik (poza obszarem opracowania),
- zagospodarowanie terenu objętym planem będzie miało charakter długookresowy (ok. 15 lat),
- 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 dróg i infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przeznaczenie środków celowych uzyskanych w ramach pomocy UE na w/w zadania oraz środków celowych związanych z uporządkowaniem infrastruktury technicznej w Parku Krajobrazowym „Góry Opawskie”.

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XX/165/04  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 30 czerwca 2004 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE** do Uchwały Nr XX/165/04 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Jarnołtówku

-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 Głuchołazach, biorąc po uwagę:

- stanowisko Burmistrza Głuchołaz o nie zgłoszeniu uwag do projektu planu

rozstrzyga, co następuje:

odstępuje od rozstrzygnięcia.