

**Uchwała nr XIV / 113 / 03
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 23 grudnia 2003 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ulic Kraszewskiego i Świdnickiej (teren A8UT i w części 9ZL).

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. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002 r. nr 23, poz. 220; nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 214, poz. 1806; z 2003r. nr 80, poz. 717) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717) Rada Miejska w Głuchołazach

uchwała co następuje:

§1

Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ulic Kraszewskiego i Świdnickiej (teren A8UT i w części 9ZL) w granicach określonych na rysunku zmiany planu, stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.

§2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ulic Kraszewskiego i Świdnickiej (teren A8UT i w części 9ZL), składa się z:

1. ustaleń tekstu zmiany miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale,
2. rysunku zmiany miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

W planie zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy z terenów o symbolach A8UT i w części ZL wydziela się 13 terenów, którym nadaje się symbole 1MN; 2MN; 3MN; 4MNp; 5MN; 6ZL; 7US; 8ZŁ; 9Zi; 10Kx; 11Kx; 12KD; 13KD. W tekście planu skreśla się ustalenia dla terenów A8UT i w części 9ZL, a w to miejsce dla wydzielonych terenów wprowadza się ustalenia następujące:

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego – tereny **D5aUZ** przeznacza się pod zabudowę obiektów i urzędzeń usług zdrowia i opieki społecznej, tereny **1MN; 2MN; 3MN; 5MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, teren **4MNp** pod zabudowę mieszkalną pensjonatową, teren **6ZL** pod zieleni leśną (las), teren **7US** pod usługi sportu i rekreacji; teren **8ZŁ** pod zieleni łęgową, teren **9Zi** pod zieleni izolacyjną, tereny **10Kx; 11Kx** pod ciągi piesze, tereny **12KD; 13KD** pod drogę dojazdową.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - na terenach **1MN; 2MN; 3MN; 4MNp; 5MN** :
 - 1) architektura budynków współczesna oparta o zasady architektury regionalnej Sudetów lub południa Opolszczyzny,
 - 2) istniejące budynki mieszkalne mogą podlegać rozbudowie wg zasad określonych dla zabudowy projektowanej.
 - 3) istniejące obiekty gospodarcze mogą podlegają likwidacji,

- 4) 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,

na terenach **6ZL; 8ZL:**

- 1) wyklucza się realizację obiektów kubaturowych pozostawiając istniejące tereny zieleni,

na terenie **7US:**

- 1) urządzenia sportu i rekreacji realizować w otoczeniu zieleni,
- 2) wyklucza się realizację obiektów kubaturowych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie bez zmian istniejącej sieci cieków naturalnych,
- 2) należy bezwzględnie chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniem,
- 3) zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych, dla celów prowadzenia niezbędnych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich obrębie,
- 4) nakazuje się chronić i zachować zieleń leśną (ZL), wysoką zieleń łęgową (ZŁ); zieleń parkową (ZP), zieleń niską,
- 5) istniejącą ozdobną zieleń wysoką należy adaptować,
- 6) wprowadza się zieleń o charakterze izolacyjnym w formie zieleni wysokiej i niskiej, pomiędzy drogą krajową nr 40 (ulicą Kraszewskiego) a projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinna na terenie 1MN,
- 7) na terenie strefy ochrony ujęcia wody podziemnej oznaczonej na rysunku zmiany planu, obejmującym w części 1MN; 5MN; 9ZI; 10Kx obowiązują ograniczenia użytkowania określone w przepisach szczególnych (m.in. zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych),
- 8) wyklucza się lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 9) ogrzewanie budynków przyjąć w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne źródła energii,
- 10) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację i odzysk,
- 11) 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,
- 12) dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach 1MN; 2MN; 3MN; 5MN przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, a na terenie 4MNp jak dla zabudowy zbiorowego zamieszkania,
- 13) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów na działkach budowlanych stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego; właściwe dla obszaru Gór Opawskich,
- 14) 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) istniejący budynek stacji wodociągowej na działce 836, wybudowane przed 1945r., położony bezpośrednio przy ulicy Kraszewskiego obejmuje się ochroną konserwatorską.

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

- 1) w przestrzeni publicznej ciągów pieszych 10Kx i 11Kx oraz dróg dojazdowych 12KD i 13KD dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych, dodatkowych nasadzeń zieleni,
 - 2) wyklucza się prowadzenie napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: na terenach 1MN; 2MN; 3MN; 5MN :
- 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) dach budynków mieszkalnych (głównych) powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 37° - 45° , z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi - co najmniej 70 cm; orientacja zgodna z rysunkiem planu,
 - 6) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej,
 - 7) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: czerwonym, brązowym lub czarnym (dachówka, łupki lub materiały naśladujące); ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym,
 - 8) część biologicznie czynna nowej działki budowlanej nie może być niższa niż 40% jej powierzchni na terenie 1MN i 5MN, a na pozostałych terenach projektowanej zabudowy (2MN; 3MN), nie może być mniejsza niż 60% jej ogólnej powierzchni,
 - 9) w zagospodarowaniu każdej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną wymagana lokalizacja min. 2 stanowisk postojowych na samochody osobowe,
 - 10) budynki i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego,
 - 11) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego,
 - 12) warunki fundamentowania należy określić w oparciu o szczegółowe badania geologiczne,
- na terenie 4MNp:
- 1) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie może przekraczać 12,5 m; budynek pensjonatowy do 3 kondygnacji, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
 - 2) maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 7,5 m,
 - 3) część biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 60% jej ogólnej powierzchni,
 - 4) w zagospodarowaniu działki liczba miejsc postojowych na samochody osobowe powinna odpowiadać liczbie miejsc noclegowych oraz dodatkowo 2 miejsc dla właściciela pensjonatu,
 - 5) pozostałe ustalenia należy przyjąć jak w § 3 ust.6 pkt. 4,5,6,7,10,11,12.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) południowo- zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ujęć wody miasta Głuchołazy w granicy określonej na rysunku zmiany planu,
 - 2) zasady użytkowania terenu określono w §3 ust.3 pkt.7.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - 2) dopuszcza się korekty wewnętrznego podziału określonego liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi; szerokość frontu działek pod projektowaną zabudowę mieszkalną nie może być mniejsza niż 24,0 m na terenie 1MN; 2MN i 32,0 m na terenie 3MN,
 - 3) dopuszcza się wtórny podział działek na terenie 5MN i możliwość scalenia w jedną działkę o nr 845 i 846.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami 1MN; 2MN; 3MN; 4MNp będą obsługiwane projektowanymi drogami dojazdowymi oznaczonymi symbolami 12KD i 13KD 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 drodze 12KD ruchu pieszojezdnego,
 - 3) droga 13KD połączona będzie z drogą powiatową nr 1623-O ulicą Świdnicką poza granicami niniejszego opracowania, stanowiącą zewnętrzny układ komunikacyjny,
 - 4) wyklucza się bezpośrednie włączenia projektowanej zabudowy na terenie 1MN do drogi krajowej nr 40 – ulicy Kraszewskiego,
 - 5) wyznaczone ciągi komunikacji pieszej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem zmiany planu należy wyposażyć w chodnik o nawierzchni utwardzonej o szerokości min.2 m; dopuszcza się na nich dodatkowo ruch rowerowy; a po zrealizowaniu północnej obwodnicy miasta Głuchołazy i obniżeniu kategorii dotychczasowej drogi krajowej dopuszcza się przekształcenie w drogi dojazdowe o parametrach jak dla 12KD,
 - 6) w liniach rozgraniczenia dróg prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci wyznaczonymi ciągami pieszymi,
 - 7) obszar objęty zmianą planu przewidziany jest do uzbrojenia w miejską sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
 - 8) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie,
 - 9) zaleca się prowadzenie sieci kablowych,
10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji ustaleń zmiany 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 zmiany miejscowego planu,
 - 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu,
 - 3) wyznaczone w planie działki, na których zlokalizowane są słupy napowietrznej linii energetycznej 15 kV 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 1MN i 4MNp ustala się stawkę 20%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN ustala się stawkę 15%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 6ZŁ; 7US; 8ZŁ; 9Zi; 10Kx; 11Kx ; 12KD; 13KD ustala się stawkę na poziomie 0%.

§ 4

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Głuchołazy Nr VI/32/85 z dnia 4 marca 1985r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 5

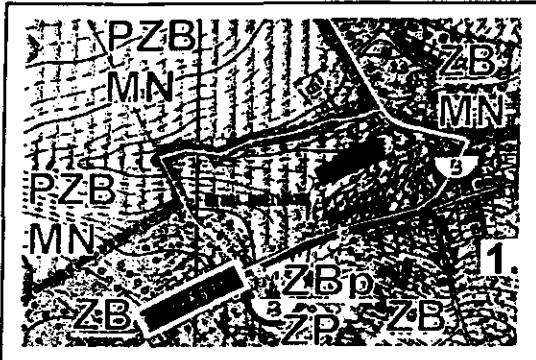
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej



Mariusz Migala

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania



Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Głucholąży

