

Uchwała XXIII/180/08
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 04 lipca 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001r.- Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; zm. Dz. U. 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, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) w związku z art. 20 ust. 1 oraz art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004r.Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492 z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, postanawia się, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów w granicach określonych na rysunku planu.

§2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów, składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 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 stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

1. 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.
2. W planie odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszym planie nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
3. W planie nie wprowadza się ustaleń dla drogi wojewódzkiej nr 411 zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 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 o różnym przeznaczeniu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczólkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 4) usługach należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usługi kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego (np. szewc, tapicer), biura, banki, miejsca kultu religijnego (z wyłączeniem kościołów) oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi w/w obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane (lokalizacja których zakazana jest na terenach określonych w § 7 pkt.1);
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość

- pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;
- 6) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

CZĘŚĆ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu 1UO,MZ o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usług oświaty i dopuszczalnym dla mieszkalnictwa zbiorowego zamieszkania ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni terenu;
 - 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę IV kondygnacyjnej zabudowy o I kondygnację; nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą 17m., dach mansardowy;
 - 5) nakazuje się max.wysokość zabudowy garażowej nie przekraczającą 3,0m, z dachem płaskim;
 - 6) nakazuje się rozbiórkę budynków gospodarczych w złym stanie technicznym;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę i budowę obiektów sportowych (sala sportowa, basen kryty, in.) o wysokości nie przekraczającej 9,0 m. do najwyższego punktu dachu łupinowego lub max.7,0 m do górnej powierzchni dachu płaskiego (okapu dachu) z dopuszczeniem ścian osłonowych o wysokości max 7,6m; elewacje tynkowane lub szklane w całości lub części;
 - 8) nakazuje się powierzchniowe urządzenia sportowe związane z funkcją terenu (boiska, bieżnie, in.) wykonać z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowników;
 - 9) nakazuje się miejsca postojowe samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać jako utwardzone;
 - 10) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników wg min. wskaźnika – 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
 - 11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 12) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury.
2. Dla terenu 2P o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy przemysłowej i dopuszczalnym pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz obiektów infrastruktury technicznej ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się likwidację lub rozbudowę istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy;
- 3) nakazuje się wysokość zabudowy mierzoną od średniego poziomu terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynku nie przekraczającą 8 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);
- 5) dopuszcza się płaski kształt dachu;
- 6) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 7) wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 8) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, a powierzchnię zabudowy max.70% powierzchni terenu,
- 9) nakazuje się parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 10) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11) dopuszcza się wtórny podział terenu na tereny mniejsze, przy czym dla nowo wydzielonych terenów należy zapewnić obsługę komunikacyjną drogami dojazdowymi wewnętrznymi wg warunków technicznych z wykorzystaniem istniejącego wjazdu;

3. Dla terenu 3MW o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dopuszczalnym dla zabudowy jednorodzinnej oraz usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni terenu;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
- 4) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub istniejącej podlegającej rozbudowie max.V kondygnacji naziemnych; wysokość zabudowy nie przekraczającą 17m., dach płaski lub mansardowy w kolorach – czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 5) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
- 6) dopuszcza się w zabudowie wielorodzinnej usługi wbudowane w poziomie parteru;
- 7) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu określone w ust.8 pkt.1-10,12;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w min.ilości odpowiadającej 100% mieszkań, przy czym część miejsc postojowych dopuszcza się zrealizować w podziemiu lub parterze budynku;
- 9) dopuszcza się realizację dwukondygnacyjnego zespołu garaży wkomponowanych w skarpę terenu;

- 10) nakazuje się max.wysokość nowej zabudowy garażowej (naziemnej) nie wyższą niż 3,0m, z dachem płaskim;
- 11) dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy d.stołówki lub jej dostosowanie na cele usług lub garażu wielostanowiskowego przy utrzymaniu istniejącej wysokości zabudowy i dostosowaniu wystroju architektonicznego do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 12) nakazuje się miejsca postojowe samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;
- 13) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 14) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury;

4. Dla terenu 4MW o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 60% powierzchni terenu;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 4) nakazuje się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej max.IV kondygnacje naziemne; wysokość zabudowy nie przekraczającą 12m., dach płaski lub mansardowy w kolorach – czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 5) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w min.ilości odpowiadającej 100% mieszkań;
- 7) nakazuje się likwidację zabudowy gospodarczej w złym stanie technicznym;
- 8) nakazuje się miejsca postojowe samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury;

5. Dla terenu 9MN,UR o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemiosła i dopuszczalnym dla zabudowy usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację zabudowy;
- 3) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 65% powierzchni działki; a powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki;
- 4) nakazuje się utrzymanie wysokości istniejącej dwukondygnacyjnej zabudowy oraz płaskiego kształtu dachu;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie parteru zabudowy na cele usług rzemiosła, pod warunkiem przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub na cele usług;

- 6) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, dla których nakazuje się wysokość nie przekraczającą 3,0 m do okapu dachu płaskiego i dostosowanie wystroju architektonicznego do budynku zasadniczego;
- 7) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
- 8) nakazuje się min. 2 stanowiska postojowe na samochody osobowe;
- 9) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej .

6. Dla terenu 6KS o podstawowym przeznaczeniu dla garaży ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejący kompleks boksów garażowych;
- 2) nakazuje się utrzymanie jednolitej wysokości zabudowy nie przekraczającej 3m do okapu dachu, z płaskimi dachami oraz jednolitego wystroju architektonicznego;
- 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy garażowej wg zasad określonych w pkt.2;
- 4) nakazuje się ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni od strony ulicy Kolonia Kaszubska.

7. Dla terenu 7US o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu (basen kryty, in.) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni działki; a powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 3) nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą 9,0 m do najwyższego punktu dachu łupinowego lub max.7,0 m do górnej powierzchni dachu płaskiego (okapu dachu) z dopuszczeniem ścian osłonowych o wysokości max 7,6m;
- 4) nakazuje się elewacje tynkowane lub szklane w całości lub części;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na samochody osobowe w ilości min.20% miejsc na widowni; nie mniej niż 35;
- 6) dopuszcza się realizację parkingu z elementów prefabrykowanych przepuszczających wody opadowe, umożliwiających porost trawy;
- 7) dopuszcza się realizację powierzchniowych urządzeń sportowych związanych z funkcją terenu (boiska, bieżnie, in.), które należy wykonać z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowników;
- 8) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury;
- 9) dopuszcza się urządzenie placów dla dzieci i innych urządzeń rekreacyjnych;
- 10) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni niezabudowanej pod zieleni urządzoną.

8. Dla terenów 8 MN; 9 MN; 10MN; 11MN; 12,MN; 13MN,U 14MN; 16MN; 17 MN; 20 MN; 23 MN; 26MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszczalnym dla zabudowy usługowej na terenie 13MN,U ustala się :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu; na terenach

istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację zabudowy;
- 3) nakazuje się na nowo wyznaczonych terenach przewidzianych pod zabudowę powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 55% powierzchni działki; a powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 4) nakazuje się max. wysokość nowych budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych podlegających przebudowie i rozbudowie liczoną od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie przekraczającą 10 m przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe; nakazuje się maksymalną odległość dolnej krawędzi okapu nie przekraczającą 6,5 m;
- 5) nakazuje się max. poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego od poziomu terenu - nie wyższy niż 1,0 m;
- 6) nakazuje się na nowo wyznaczonych terenach przewidzianych pod zabudowę zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ}+45^{\circ}$ ze ściętymi naczółkami; dopuszcza się na istniejącej zabudowie mieszkalnej utrzymanie istniejącego kształtu dachu;
- 7) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
- 8) nakazuje się kolorystykę dachu – kolory: czerwony, brązowy, grafitowy, czarny;
- 9) nakazuje się min. 2 stanowiska postojowe na samochody osobowe na każdej działce;
- 10) dopuszcza się budynki i wiaty garażowe jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego o wysokości nie przekraczającej 3,0m do poziomu okapu dachu; dopuszcza się płaski kształt dachu;
- 11) na terenie 13MN,U dopuszcza się usługi (z wykluczeniem przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska) w obiekcie lub obiektach o wysokości nie wyższej niż 6m do okapu dachu, o wystroju nawiązującym do budynku mieszkalnego;
- 12) dopuszcza się korekty podziału wewnętrznego działek określone na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału;
- 13) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej .

9. Dla terenu 8EG o podstawowym przeznaczeniu dla urządzeń gazowniczych (stacji redukcyjno-pomiarowej gazu) i terenów 15ZP,EG; 19ZP,EG i 22ZP,EG przeznaczonych pod zieleni i sieci gazownicze ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się wysokość budynków, obiektów budowlanych i urządzeń nie przekraczającą 4,0m;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy max.50% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, a powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% ogólnej powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń stacji redukcyjnej gazu oraz budowę nowych obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu;
- 4) dopuszcza się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej;

- 5) tereny 15ZP,EG; 19ZP,EG i 22ZP,EG nakazuje się zagospodarować zielenią niską ozdobną.
10. Dla terenu 10ZP o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się zagospodarować teren zielenią ozdobną; dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów;
 - 2) dopuszcza się dopuszcza się obiekty i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej.
11. Dla terenów 18MN,UR i 21MN,UR o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemiosła i dopuszczalnym dla zabudowy usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację zabudowy;
 - 3) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 65% powierzchni działki; a powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
 - 4) nakazuje się max. wysokość budynków mieszkalnych liczoną od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy nie przekraczającą 10 m przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe; nakazuje się maksymalną wysokość dolnej krawędzi okapu nie przekraczającą 6,5 m; dla zabudowy rzemieślniczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 6 m do poziomu kalenicy i 3m do poziomu okapu przy 2 kondygnacjach nadziemnych,
 - 5) zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
 - 6) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ}+45^{\circ}$ ze ściętymi naczółkami; dopuszcza się na istniejącej zabudowie utrzymanie istniejącego kształtu dachu;
 - 7) dopuszcza się płaski kształt dachu na budynkach gospodarczych i garażowych;
 - 8) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
 - 9) nakazuje się kolorystykę dachu – kolory: czerwony, brązowy, grafitowy, czarny;
 - 10) nakazuje się min. 2 stanowiska postojowe na samochody osobowe na każdej działce;
 - 11) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej .
12. Dla terenu 24MW o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni terenu;
 - 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu;
 - 4) nakazuje się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej max.III kondygnacje naziemne; wysokość zabudowy nie przekraczającą 10,0m, dach płaski lub

- mansardowy w kolorach – czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 5) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;
 - 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w min. ilości odpowiadającej 100% mieszkań;
 - 7) dopuszcza się realizację zespołu garaży i zabudowy gospodarczej o jednolitym wystroju architektonicznym, dla których nakazuje się max.wysokość nie wyższą niż 3,0m, z dachem płaskim;
 - 8) nakazuje się likwidację zabudowy gospodarczej w złym stanie technicznym;
 - 9) nakazuje się miejsca postojowe samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;
 - 10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 11) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury;
13. Dla terenu 25MR,MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczalnym dla zabudowy usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać rozbudowie; dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
 - 4) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - 5) na nowych działkach przewidzianych pod zabudowę jednorodziną nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
 - 6) 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 Konradów,
 - 7) wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
 - 8) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
 - 9) dopuszcza się realizować zabudowę gospodarczą i garażową jako wolnostojącą,
 - 10) dachy zasadnicze strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
 - 11) przy podziale terenów pod zabudowę jednorodziną nakazuje się tworzenie działek o szerokości frontu min. 20m i powierzchni min. 600 m²,
14. dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury.

12. Dla terenu 27ZL o podstawowym przeznaczeniu: zieleni leśnej ustala się następujące

zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych kubaturowych;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu plany urządzeniowe lasu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) zakazuje się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych;

15. Dla terenu 28ZN podstawowym przeznaczeniu: zieleni niskiej, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych kubaturowych;
- 2) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie łąkowe (użytki rolne);
- 3) utrzymuje się istniejące tereny zieleni;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej nie zmieniających zasadniczego przeznaczenia terenu;
- 5) zakazuje się gnojowicowania użytków rolnych.

16. Dla terenu 29W o podstawowym przeznaczeniu dla wód śródlądowych ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się wody płynące – Potok Głuchołaski (Kletnica);
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń hydrotechnicznych, w tym ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) dopuszcza się korektę granic z terenami sąsiednimi;
- 4) utrzymuje się istniejącą zieleń niską i wysoką.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się na terenach :
 - mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczonych symbolem MW;
 - mieszkalnictwa jednorodzinne oznaczonych symbolem MN;
 - mieszkalnictwa jednorodzinne z usługami oznaczonych symbolem MN,U;
 - usług oświaty oznaczonych symbolem UO;realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy pkt.1 z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 poz.627, z późn.zm.). Zakaz ten nie dotyczy na obszarze całego planu realizacji inwestycji celu publicznego (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji);
- 2) nakazuje się stosowanie dla części terenu położonego w otulinie Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” zasad użytkowania w dostosowaniu do Rozporządzenia Nr 0151/P/18/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006r.w sprawie Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie”, Dz.Urz.Woj.Opolskiego Nr 33 poz.1135;
- 3) nakazuje się ograniczenie uciążliwości zakładów produkcyjnych i usługowych do granic określonych tytułem prawnym właściciela;
- 4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i bytowych wysokosprawnych urządzeń grzewczych pracujących w oparciu o węgiel lub niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) albo ciepło zdalaczynne;

- 5) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów i placów manewrowych po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
- 7) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk;
- 8) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach: MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MW jak dla zabudowy wielorodzinnej; MN,U i MN,UR jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; MR jak dla zabudowy zagrodowej; UO jak dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) nakazuje się ograniczenie do niezbędnego minimum prac niwelacyjnych przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu;
- 10) dopuszcza się w zagospodarowaniu terenów przylegających do skarp utrzymanie zieleni wysokiej, a w przypadkach koniecznych nakazuje się wprowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych stabilizujących skarpy; w tym murów oporowych;
- 11) zaleca się pozostawienie na terenach nie przewidzianych pod zabudowę terenów zieleni, szczególnie wysokiej;
- 12) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów uwzględniać gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem;
- 13) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Głuchołaz.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

1. Prace ziemne nakazuje się 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.

§ 9

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w przestrzeni publicznej dróg publicznych i parkingów oraz wytyczonych ciągów pieszych dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych, dodatkowych nasadzeń zieleni.

§ 10

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wtórny podział terenów 2P; 12MN; 13MN,U; 14MN; 25MR,MN na poniższych warunkach :
 - a) nie nastąpi zmiana zapisanego w planie podstawowego przeznaczenia terenu nieruchomości powstałych po podziale;
 - b) zostanie zapewniona możliwość prawidłowego użytkowania i zagospodarowania (w tym zabudowy) terenu nieruchomości powstałych po podziale, zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu w planie;
 - c) powstałe po podziale nieruchomości będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej;

§ 11

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny zabudowy będą obsługiwane istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi lokalnymi 30KDL (ul.Kolonia Kaszubska); 32KDL; 33aKDL; 34KDL, dojazdowymi 31KDD; 32aKDD; 33bKDD; 33cKDD i drogami dojazdowymi wewnętrznymi 35KDW; 37KDW; 38KDW; 39KDW oraz drogą publiczną główną (KDG) ul.Powstańców Śląskich (droga wojewódzka 411) stanowiącą wraz z drogą 30KDL zewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie na drogach KDD i KDW ruchu pieszojezdnego;
- 3) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu; nakazuje się przy drodze 33aKDL wydzielić pas terenu min. 4,0 pod przebieg gazociągu średniego ciśnienia urządzony w formie zieleni niskiej;
- 4) zakazuje się w pasie wyznaczonym pod przebieg gazociągu lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 5) drogi publiczne należy przyjąć w parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 6) na drogach publicznych dojazdowych nakazuje się oświetlenie dróg wolnostojące z dostosowaniem stylowym do miejskich systemów oświetlenia; elementy zagospodarowania i małej architektury, oświetlenie, znaki informacyjne itp. dostosować stylowo do całości zabudowy przyległej;
- 7) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzyskania warunków włączenia (zjazd, sieci infrastruktury) uzgodnienia z właściwym Zarządem drogi,
- 8) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia dróg lokalnych i dróg dojazdowych realizację murów oporowych;
- 9) w liniach rozgraniczenia dróg publicznych dojazdowych i lokalnych dopuszcza się prowadzenie sieci wewnętrznymi ulicami dojazdowymi;
- 10)obszar objęty planem przewidziany jest do uzbrojenia w miejską sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, gazową i (ewentualnie) ciepłą,
- 11)istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, przebudowie, rozbudowie;
- 12)nakazuje się prowadzenie sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych kablowych.

§ 12

Ustala się sposoby i terminy 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 publicznych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;

- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu.

§ 13

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się stawkę w wysokości 25%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN,UR; 11MN; 12MN; 13MN,U; 14MN; 16MN; 17MN; 18MN,UR; 21MN,U; 26MN ustala się stawkę w wysokości 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 2P ustala się stawkę w wysokości 15%;
- 4) dla pozostałych terenów ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 14

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

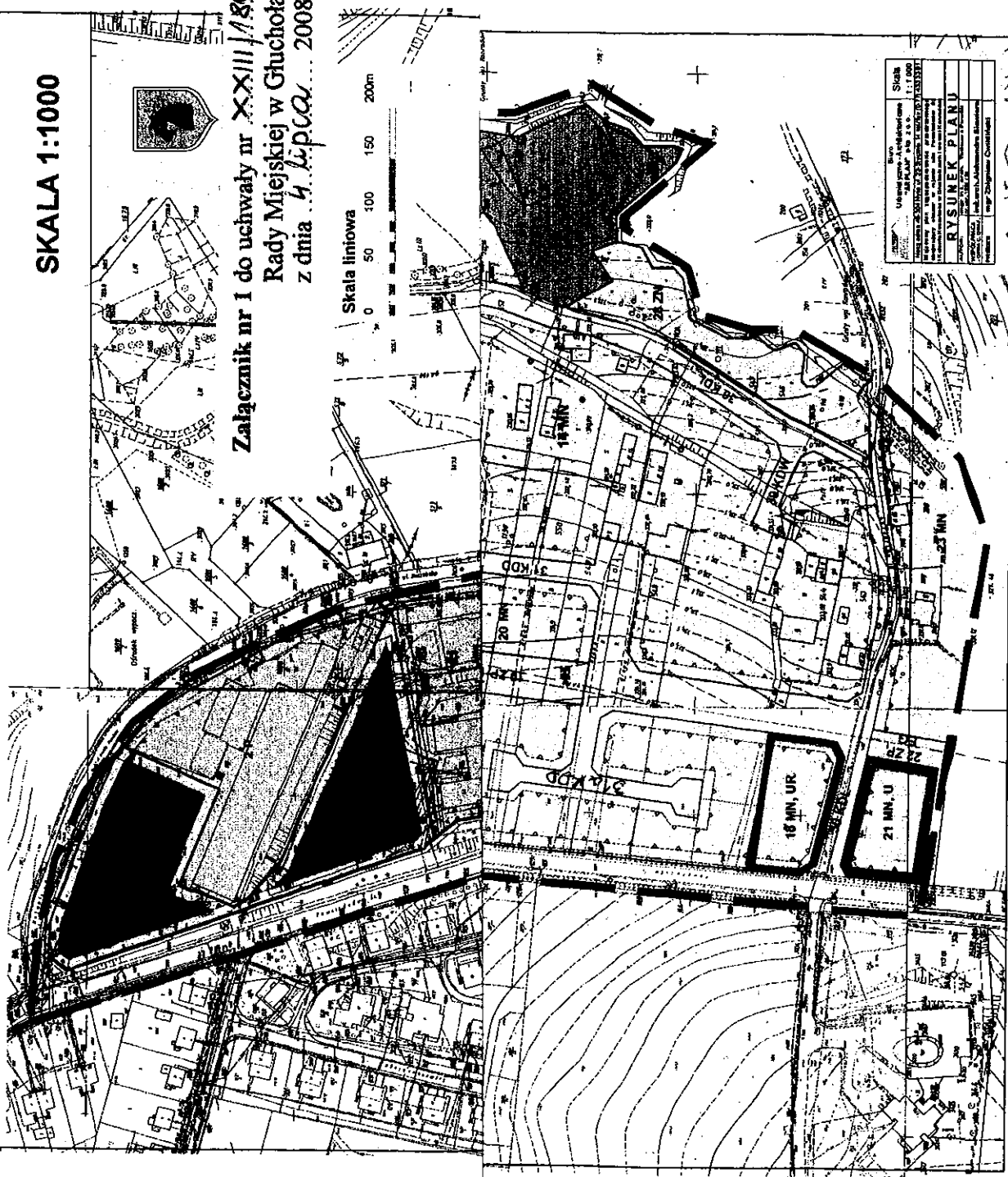
Przewodniczący
Rady Miejskiej



Anatol Bukala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmujący obszar w rejonie ul. Powstańców Śl i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów

SKALA 1:1000



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/189/Q.8
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 4.12.2008 r.

Nazwa: Uzasadnienie do uchwały		Skala: 1:1000
Adres: ul. Powstańców Śl, Głuchołazach		Wielkość: 1:1000
Miejscowość: Głuchołazach		Wielkość: 1:1000
Projektant: RSUNEK PLAN		Wielkość: 1:1000
Wzrost: 1,70 m		Wielkość: 1:1000
Waga: 70 kg		Wielkość: 1:1000
Ciepota: 1,70 m		Wielkość: 1:1000
Ciężar: 70 kg		Wielkość: 1:1000

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIII/180/08
Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 4 lipca 2008 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. nr 127, poz. 880), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218) i art. 167, ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, Nr 169, poz. 1420, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217 i 1218, Nr 187, poz. 1381, Nr 249, poz. 1832, z 2007r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791, Nr 140, poz. 984) Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1 Zadania własne gminy

- **drogi publiczne wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną :**

- drogi dojazdowe i lokalne o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych oznaczone symbolami 31KDD; 31aKDD; 32KDL; 32aKDD; 33aKDL; 33bKDD; 33cKDD; 34KDL o długości 2900mb;
- sieć wodociągowa w ciągach w/w dróg o długości 2900mb,
- sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach w/w dróg o długości 2900mb,
- sieć kanalizacji deszczowej w ciągach w/w dróg o długości 2900mb.

1.2 Prognozowany koszt realizacji w/w inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Nazwa zadania	Koszt w tys. zł
drogi dojazdowe	2825
sieć wodociągowa	1187
sieć kanalizacji sanitarnej	1736
sieć kanalizacji deszczowej	1720
Razem	7468

1.3 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 będą:

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

Przewiduje się, że potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu w/w zadań może przekroczyć 30% nakładu finansowego określonego w pkt.1.2.

Przewodniczący
Rady Miejskiej



Anatol Bukala

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIII/180/08
Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 4 lipca 2008 r.**


Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul Powstańców Śląskich i Kolonia Kaszubska w Głuchołazach i we wsi Konradów.

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, zm z 2004r.Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492 z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880) ,

Rada Miejska w Głuchołazach, rozstrzyga, co następuje:

Biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o odrzuceniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzucić uwagi Państwa Dorota i Andrzej Żmuda złożone w formie wniosku w piśmie z dnia 28.04.2008r., gdyż termin na składanie wniosków upłynął w dniu 14.11.2007r. Przedmiotem wniosku jest utrzymanie istniejącego wjazdu na drogę wojewódzką 411. Projekt planu nie likwiduje istniejącego wjazdu na posesję wnioskodawców na działkę 557/10. Dodatkowo działka ta obsługiwana będzie drogą dojazdową oznaczoną symbolem 33bKDD połączoną z drogą 33aKDL (o charakterze zbiorczym) wyprowadzającą ruch na drogę wojewódzką. W/w rozwiązania komunikacyjne zgodne są ze stanowiskiem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Opolu zawartym w uzgodnieniu projektu planu miejscowego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Anatol Bukala