Projekt

z dnia 16 września 2022 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 16 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XII/136/11 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach, Rada Miejska w Głuchołazach stwierdza i uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, uchwalonego uchwałą nr XXI/205/20 z dnia 27 maja 2020 r.

§ 2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach, w granicach określonych na rysunku planu, zwany w dalszej treści uchwały „zmianą planu”.

§ 3. 1. Zmiana planu miejscowego, składa się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
2) części graficznej tj. rysunku zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów w zmianie planu nie określa się:

1) ustaleń dot. wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszarów objętych zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) podstawowe przeznaczenie terenów określone oznaczeniem składającym się z symbolu literowego i numeru wyróżniającego teren;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) wymiarowanie podane w metrach;

6) obszar Natura 2000 „Góry Opawskie";

7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią jest średnie i wynosi 1%.

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią jest wysokie i wynosi 10%.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

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

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody, uchwały Sejmiku Województwa oraz uchwały Rady Miejskiej w Głuchołazach, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu i na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają jego przeznaczenie podstawowe, nieokreślone w symbolu literowym terenu;

4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę budynków;

5) **budowla pełniąca funkcję budynku** - należy przez to rozumieć: wolno stojącą przestrzenną instalację użytkową lub urządzenie techniczne wraz z ich częścią budowlaną to jest fundamentem czy podbudową z wyłączeniem wolnostojących masztów i wież antenowych, stały kontener i wiatę, o funkcjach użytkowych dopuszczonych na terenie dla budynków;

6) **obiektach** - należy przez to rozumieć budynki i budowle wyżej określonej zabudowy z wyłączeniem innych budowli i obiektów małej architektury;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem budynków handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;

8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz o uciążliwościach nie wykraczających poza granice ich terenu;

9) **zabudowie usługowo - produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą szczególnie z zakresu usług, produkcji, składów lub magazynów;

10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalne zbliżenie zabudowy do pasa drogowego, określającą zarazem teren od frontu działki wolny od zabudowy;

11) **powierzchniowych miejscach parkingowych –** należy przez to rozumieć miejsca niezadaszone utworzone na powierzchni terenu lub zagłębione o nie więcej niż 1m poniżej przyległego terenu z dopuszczeniem ich zadaszenia;

12) **urządzeniach wysokosprawnych i niskoemisyjnych –** należy przez to rozumieć źródła energii o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%, oparte na niskoemisyjnym spalaniu paliw a także

odnawialne źródła energii (oze) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną to jest mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy do 100 kW.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 7. 1. Dla rozgraniczonych, w zmianie planu, terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

1) **MN -** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU -** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) **UT --** tereny sportu, rekreacji i turystyki;

4) **UP -** teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;

5) **W** - tereny infrastruktury - wodociągi;

6) **KDL** - teren dróg publicznych - lokalnych;

7) **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 określono na rysunku planu.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) działania inwestycyjne na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy winny polegać na uzupełnianiu istniejącej zabudowy, z doprowadzeniem do jej estetyzacji i spójności oraz z wprowadzaniem wspólnych elementów formy architektonicznej;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem właściwych parametrów określonych planem oraz przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się dostosowanie kolorystyki nowych pokryć dachów do kolorystyki pokryć dachów budynków sąsiadujących, to jest znajdujących się w obszarze o promieniu nie mniejszym niż 100 m, przy uwzględnieniu kolorystyki ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;

5) dopuszcza się na terenie **UP1** lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;

6) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, urządzenia budowlane i budowle komunikacji wewnętrznej, zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar zmiany planu w zakresie terenów MN1, MN2, MN3, UT1, UT2, KDL1, KDP1, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują zasady ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, w tym w Rozporządzeniu Nr P/11/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góry Opawskie" oraz w Planie Ochrony ustanowionym Uchwałą Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014 r.

2) na terenach znajdujących się w granicach obszaru siedliskowego Natura 2000 „Góry Opawskie” PLH160007 (w części tereny: MN2, KDL1) obowiązują zasady ochrony środowiska określone w planie zadań ochronnych danego obszaru oraz w przepisach odrębnych;

3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu tereny:

a) oznaczone symbolem **MN**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczone symbolem **UT**, zlicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) na obszarze zmiany planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego określonych w przepisach szczególnych;

5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach **W1** i **UP1**;

6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

7) teren zmiany planu położony jest w obszarze zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;

8) obszar przedmiotowego opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami-jednolitej części wód powierzchniowych - Biała Głuchołaska od Oleśnicy do zbiornika Nysa o kodzie PLRW6000812589, stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, w zakresie jej ochrony nakazuje się uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych;

9) nakazuje się uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących systemów infrastruktury technicznej;

10) prowadzona działalność gospodarcza, dopuszczalna z definicji na terenach MN nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) nakazuje się instalacje produkcyjne i magazynowe lokalizować wyłącznie w budynkach lub osłoniętych budowlach pełniących rolę budynków;

12) na obszarze objętym zmianą planu nakazuje się stosowanie wysokosprawnych urządzeń grzewczych, w tym opartych o odnawialne źródła energii, zachowujących niskoemisyjne standardy określone w przepisach odrębnych;

13) nakazuje się w przypadkach koniecznych wprowadzenie zabiegów przeciwerozyjnych stabilizujących skarpy.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie wkomponować w krajobraz, a nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów kształtować w nawiązaniu do układu i stylu architektonicznego zachowanej historycznej zabudowy ul. Andersa;

2) naziemne elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

3) zakazuje się lokalizacji masztów i wież antenowych w sąsiedztwie budynków zawierających funkcje mieszkalne;

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) kształtowanie inwestycji celu publicznego, w tym kształtowanie obiektów zabudowy, obiektów budowlanych oraz budowlanych urządzeń winno zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem „uniwersalnego projektowania” określonego przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi: KDL i KDP oraz UT1 i UT2 zaliczyć do obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) wyznacza się, na rysunku planu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, które występują na terenach: **UT1**, **W1**, **KDW1, MU1** oraz **UP1**;

2) wyznacza się, na rysunku planu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, które występują na terenie **W1** oraz **KDW1**;

3) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w ust. 1 i ust. 2 obowiązują:

a) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych , w tym wynikające z ustawy Prawo Wodne;

b) zakaz lokalizacji zabudowy;

c) zakaz lokalizacji zabudowy nie dotyczy inwestycji związanych z gospodarką wodną;

d) w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów zabudowy, w tym ich konstrukcji, należy zastosować technologie i materiały odporne, uodporniające lub mało wrażliwe na destrukcyjne działanie wody, zabezpieczając te obiekty przed działaniem wód powodziowych,;

§ 13. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Na terenach **UT1**, **W1**, **KDW1**, **MU1**, **UP1** na obszarach w których występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek MN na 400 m^2 a działek UT na 2000 m^2;

2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 16 m w zabudowie MN, dla pozostałych terenów nie określa się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90º z tolerancją do 15º, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 - 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się wtórny podział terenu UP1 na tereny mniejsze, z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabezpieczenie techniczno-materiałowe wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

3) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

4) nowe stacje transformatorowe nakazuje się wykonywać jako obiekty naziemne, wolnostojące;

5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;

6) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do projektowanych budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

7) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;

8) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;

9) w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;

11) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi minimalizując ich ilość, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

13) dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;

14) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określają następujące ustalenia

1. Na terenach o symbolu **MN** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **3**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: rekreacyjne, infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

c) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej do 14 m,

- maksymalny poziom okapów 4,5 m;

d) geometria dachów:

- układ dwuspadowy,

- pochylenie połaci od 35° do 45°,

- pochylenia symetryczne;

e) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;

f) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,

- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;

g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;

b) powierzchnia zabudowy do 30%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i użytkowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu **MU** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **1**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej oraz rozbudowy istniejącej zabudowy;

c) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

d) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej do 14 m,

- maksymalny poziom okapów 4,5 m;

e) geometria dachów:

- układ dwuspadowy,

- pochylenie połaci od 35° do 45°,

- pochylenia symetryczne;

f) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;

g) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,

- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;

b) powierzchnia zabudowy do 30%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na terenie o symbolu **UT** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną;

c) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;

d) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej do 15 m,

- maksymalny poziom okapów 5,5 m;

e) geometria dachów:

- układ dwuspadowy lub mansardowy,

- pochylenie połaci od 30° do 55°,

- pochylenia symetryczne;

f) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;

g) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,

- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;

b) powierzchnia zabudowy do 30 %;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1 / 25m^2 powierzchni użytkowej obiektów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 2 %;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na terenie o symbolu **UT** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **2**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) maksymalną wysokość zabudowy: obiekty nowe do 10 m, obiekty istniejące wyższe do zachowania;

c) gabaryty obiektów nowych (obiekty istniejące z możliwością zachowania gabarytów):

- szerokość elewacji frontowej do 10 m,

- maksymalny poziom okapów 4,5 m;

d) geometria dachów:

- układ dwuspadowy,

- pochylenie połaci od 25° do 40°,

- pochylenia symetryczne;

e) pokrycie dachów: dachówka, blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;

f) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,

- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;

g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,5 do 0,2;

b) powierzchnia zabudowy do 40%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1 / 20 m^2 powierzchni użytkowej obiektów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 2 %;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Na terenie o symbolu **UP1** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej lub usługowo-produkcyjnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy;

c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;

d) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej do 20 m,

- maksymalny poziom okapów 11 m;

e) geometria dachów:

- układ jedno, dwu lub wielospadowe,

- pochylenie połaci od 1° do 12° i od 20° do 35°,

- pochylenia symetryczne;

f) pokrycie dachów: blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący, pokrycia rulonowe;

g) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory wykończeniowych elementów elewacji,

- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym grafitowym;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: szczytowe lub kalenicowe;

i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych.

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,8 do 0,4;

b) powierzchnia zabudowy do 40%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1 / 4 zatrudnionych, 1 / 25 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 2%;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Na terenie o symbolu **W** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

1) Nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury - wodociągowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: infrastruktury technicznej innej w tym wytwarzanie energii z oze;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, wymagane zabezpieczenie techniczno-materiałowe obiektów wodociągowej infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

c) maksymalną wysokość zabudowy: 7 m;

d) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej do 15 m,

- maksymalny poziom okapów 4,5 m;

e) geometria dachów:

- układ dwuspadowy,

- pochylenie połaci od 20° do 35°,

- pochylenia symetryczne;

f) pokrycie dachów: blacha dachówkowa lub płaska na rąbek stojący;

g) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- pokrycie dachu w kolorach szarym, szarym grafitowym;

h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: kalenicowe;

i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,4 do 0,1;

b) powierzchnia zabudowy do 40%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny i użytkowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Na terenie o symbolu **KDL** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń przydrożna, budowle przeciwpowodziowe, liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) nakazuje się 12 m szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunku planu;

b) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;

c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

d) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;

f) minimalną liczba miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych;

h) nakazuje się utrzymanie wysokiej zieleni towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu niekolidującej z podstawową funkcją terenu;

i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Na terenach o symbolu **KDW** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **2**:

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej o ruchu pieszym i ograniczonym ruchu jezdnym dojazdowym obsługi terenów nadrzecznych;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń przydrożna, budowle przeciwpowodziowe, liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunku planu;

b) nakazuje się szerokość jezdni o ruchu pieszo-jezdnym na nie mniej niż 4 m;

c) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;

d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

e) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;

g) minimalną liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy;

h) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;

i) nakazuje się utrzymanie wysokiej zieleni towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu nie kolidującej z podstawową funkcją terenu.

j) dopuszczalne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Na terenie o symbolu **KDW** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **3**:

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej o ruchu pieszo-jezdnym;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: liniowe i punktowe elementy lokalnej infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy;

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;

b) nakazuje się szerokość jezdni o ruchu pieszo-jezdnym na nie mniej niż 5 m;

c) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;

d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

e) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;

g) minimalną liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy;

h) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;

i) dopuszczalne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MU i UP ustala się stawkę w wysokości 20%;

2) dla pozostałych terenów 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głuchołazach

Mariusz Migała

Rysunek planu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR ZDROJU W REJONIE UL. ANDERSA W GŁUCHOŁAZACH

0 10 20 30 40 50 100m 150m 200m 250m 300m 350m

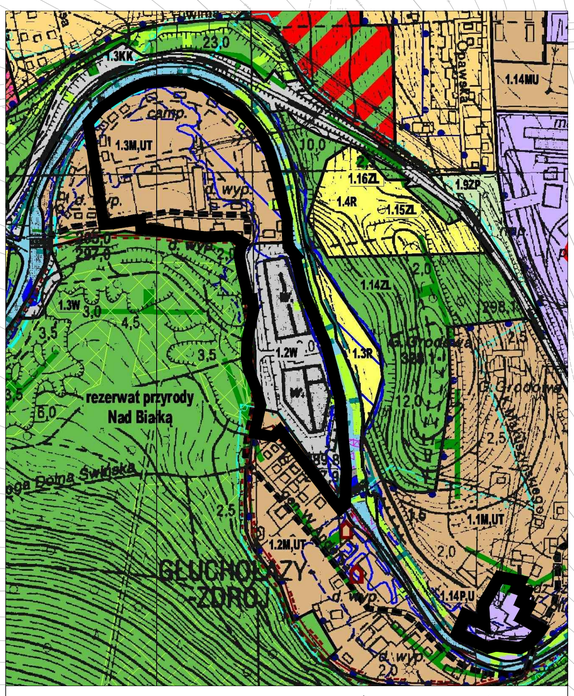
UT1
UT2
KDW3
MN2
KDL1
MN1
KDW1
W1
MN3
KDW2
UP1
MU1

Legenda

Obowiązujące ustalenia rysunku planu	
	granica obszaru objętego zmianą planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN1	symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający
	obszar Natura 2000 "Góry Opawskie"
	wymiarowanie podane w metrach
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodob. jej wystąpienia jest wysokie i wynosi 10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodob. jej wystąpienia jest średnie i wynosi 1%
Przeznaczenie podstawowe terenów	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
UT	tereny sportu, rekreacji i turystyki
UP	teren zabudowy usługowej i produkcyjnej
W	teren infrastruktury – wodociągi
KDL	teren dróg publicznych – lokalnych
KDW	teren dróg wewnętrznych
Oznaczenia informacyjne	
	obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

BIURO URBANISTYCZNO–ARCHITEKTONICZNE
"ARPLAN" Sp. z o.o.
48–304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel.77 433 33 81

Temat:	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach	Skala 1:1000
Zamawiający:	GMINA GŁUCHOŁAZY 48–340 Głuchołazy, ul. Rynek 15	Data 2022
Projektant:	mgr inż. arch. Jakub Tomiczek, upr. nr OKK/UpB/03/05	
Współpraca:	mgr Anna Jasińska, inż. arch. Adrian Antochów	



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHOŁAZY
UCHWAŁA NR XXI/205/20 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH Z DNIA 27 MAJA 2020r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia 16 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Głuchołaz rozpatruje uwagi wniesione do projektu zmiany planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Głuchołaz przedstawia Radzie Miejskiej projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu od dnia 9 czerwca 2022 r. do dnia 8 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głuchołazach oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 lipca 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia 16 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno - prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1) dochody własne;

2) dotacje;

3) pożyczki preferencyjne;

4) fundusze Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia 16 września 2022 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Głuchołazach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały .

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Głuchołazach, jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach.

Podstawą sporządzenia ww. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała Nr XII/136/11 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 28 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach.

W granicach opracowania zmiany planu miejscowego obowiązuje obecnie uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ulicy gen. Andersa w Głuchołazach, przyjętego uchwałą nr VII/53/07 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 28 marca 2007r.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana ustaleń dla terenów UT1, UT2, W1, MN1, MN2, MN3, MU1, KDW1, KDW2 KDL1, UP1.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W trakcie realizacji zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Głuchołazach o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2022 r. do 8 lipca 2022 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 27 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonana zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 ÷ 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 ÷ 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w tym:

1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w zmianie planu:

-**MN -** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

-**MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

-**UT –** tereny sportu, rekreacji i turystyki;

-**UP -** teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;

-**W -** tereny infrastruktury wodociągi;

-**KDL -** teren dróg publicznych - lokalnych;

-**KDP** - teren dróg wewnętrznych;

a) pozostawiając przeznaczenie pod tereny usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren infrastruktury technicznej - wodociągowej oraz korygując sposób zagospodarowania w zakresie terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej, Organ sporządzający – Burmistrz Głuchołaz, ważył interes publiczny i interes prywatny, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne elementy środowiska,

b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, w zmianie planu zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry

kształtowania zabudowy (uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy),

c) uwzględniono w zmianie planu efektywne gospodarowanie przestrzenią, oraz kształtowanie struktur przestrzennych poprzez:

- ustalenie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiących wyposażenie podstawowe obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166 poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17 poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

- utrzymanie terenów usług turystyki, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów infrastruktury technicznej - wodociągowej jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności realizując wnioski mieszkańców gminy,

- ustalenie obszaru zabudowy usługowo-produkcyjnej jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostek osadniczych odpowiednio, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności w kontekście minimalizowania uciążliwości związanych z produkcją i obsługą produkcji w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, poprawy sytuacji na rynku pracy, zwiększenia atrakcyjności zamieszkania,

2) potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia w obszarze zmiany planu, odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) skorygowano i wprowadzono nowe zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, poprzez wprowadzenie do obowiązującego planu rozwiązań planistycznych zapewniających ochronę środowiska oraz dopuszczenia nowych zasad obsługi technicznej zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepło z odnawialnych źródeł energii,

4) w obszarze zmiany planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w ustawie Prawo wodne,

5) nie ustalono zasad dot. wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz w/w krajobrazów;

6)nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz w/w krajobrazów;

7) nie ustalono szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.;

8) nie ustalono zasad dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania takich obszarów;

9) nie ustalono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

10) zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

2. Uwzględniono w zmianie planu walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez utrzymanie i kontynuację - w obszarze objętym zmianą planu - istniejących funkcji. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, w tym poprzez istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej oraz wyznaczenie drogi wewnętrznej. Interes prywatny został uwzględniony w zakresie utrzymania przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-produkcyjną. Stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret

czwarty ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszej zmiany planu, dowodzi, że projekt tej zmiany planu spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wyżej wymienione organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, a na etapie procedury opiniowania i uzgadniania, uzgodniły przedmiotowy projekt zmiany planu bez uwag.

3. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez Organ sporządzający – Burmistrza Głuchołaz, poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie, zgodnie z rozpatrzeniem wniosków złożonych do projektu zmiany planu, przez osoby fizyczne oraz przez organy opiniujące i uzgadniające, a także poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie uwag zgodnie z rozpatrzeniem, jakie wpłynęły na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

4. Nastąpi maksymalne i racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

5. Podczas prac nad projektem zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. Andersa w Głuchołazach wraz z podaniem terminów o składaniu wniosków do zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o odstąpieniu od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu zmiany planu;

c) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

6. Podczas prac nad projektem zmiany planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu zmiany planu.

7. Sporządzona zmiana miejscowego planu uwzględnia wyniki „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego".

8. Wpływ ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń zmiany planu będzie związana z realizacją poszerzenia publicznej drogi gminnej więc stanowić będzie obciążenie budżetu Gminy Głuchołazy. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń zmiany planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego).

Procedura zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nysie zaopiniowali i uzgodnili projekt zmiany planu miejscowego.

Dokumentacja prac planistycznych zmiany planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym zmianą planu.