

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Głubczycach

z dnia2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary
położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LIV/508/23 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce

Rada Miejska w Głubczycach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce, przyjętego uchwałą Nr L/374/14 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 13 sierpnia 2014 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce, zwany dalej planem, obejmuje obszary, w granicach określonych w uchwale Nr LIV/508/23 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego trzy obszary położone w granicach geodezyjnych miasta Głubczyce.

§ 2

1. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załączniki:
 - 1) nr: 1.1, 1.2, 1.3 do uchwały, sporządzone na mapie zasadniczej, w skali 1:1 000, z których każdy zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
 - 2) nr 2 do uchwały z legendą zawierającą oznaczenia występujące na wyrysach ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głubczyce (zawartych na załącznikach, o których mowa w pkt 1).
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1 są:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głubczycach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.
3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
 - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
 - 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o ustalonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,

- c) symbole literowe klasy przeznaczenia terenu, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem):
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MWK-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
 - MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) obowiązująca linia zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) oznaczenie wymiarowania odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren.
4. Obszar objęty planem zgodnie z załącznikiem nr 1.2 w całości położony jest w ramach strefy „A” ochrony konserwatorskiej.
 5. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych, iż obszar objęty planem, zgodnie z załącznikiem nr 1.2, w całości położony jest w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia oraz stanowiska archeologicznego – wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.).
 6. Obszary objęte planem w całości są położone w ramach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 141.
 7. Ze względu na brak występowania problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, nie określa się w obszarach objętych planem, w formie ustaleń:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów suwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Głubczycach;
 - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;
 - 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych kubaturowych w granicach poszczególnych działek budowlanych
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, ustalone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w planie;
 - 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni biologicznie czynnej”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 29 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „wysokości zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „nadziemnej intensywności zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 32 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 35 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której winna być usytuowana zewnętrzna pozioma krawędź zewnętrznej ściany budynku, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji frontowej budynku – na maksymalnie 40% długości frontu elewacji łącznie;
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;

- 11) **karcie parkingowej** – należy przez to rozmieść kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym;
 - 11) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, w tym czterospadowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 12) **dachu symetrycznym dwuspadowym, wielospadowym, czterospadowym** – należy przez to rozumieć dach którego główne połączenie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenice), mają ten sam kąt nachylenia;
 - 13) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych;
 - 14) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 15) **istniejącym budynku** – należy przez to rozumieć istniejący budynek na terenie oznaczonym symbolem, w dniu uchwalenia, przez Radę Miejską w Głubczycach, uchwały, o której mowa w pkt 1.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabaryty obiektów

§ 4

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z obowiązkiem uwzględnienia ograniczeń szczegółowo ustalonych w zasadach zagospodarowania ustalonych dla poszczególnych terenów w niniejszym rozdziale.

§ 5

1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.1), liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza symbolem **IMN**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleni urządzona;
 - 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: rzemieślniczych (nieuciążliwych), zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym),
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: garażu (garaży), parkingów,
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 14;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 9,00 m, z zastrzeżeniem turet drugie,
 - budynku garażu, gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem dla budynku gospodarczego, garażu drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaż (garaże),
- h) geometria dachu budynku – dach pochyły, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o kąpie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ oraz z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia do 12° .

§ 6

1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.2), liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług i oznacza symbolem **1MWK-U**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa lub usługi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleni urządzona;
 - 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług: handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji (terenowych urządzeń sportu i rekreacji), kultu religijnego, biurowych i administracji, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym), z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: parkingu (parkingów),
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 14;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%, z dopuszczeniem 0%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 75%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 18,00 m (nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemne), z zastrzeżeniem turet drugie i trzecie,
 - budynku sytuowanego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy – od strony ul. Zakonnej – 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej stanowiącej poddasze użytkowe,
 - budynku garażu, gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże wielostanowiskowe w ramach kondygnacji podziemnej (podziemnych) budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - h) geometria dachu budynku – dach pochyły o kącie nachylenia połaci dachu do 65° , z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia do 12° , z zastrzeżeniem lit. i,
 - i) geometria dachu budynku (sytuowanego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy – od strony ul. Zakonnej – dach pochyły dwuspadowy, o kalenicy zwróconej równoległe do obowiązującej linii zabudowy (kalenicy nie wyższej niż kalenica budynku Klasztoru Prowincji św. Jadwigi Zakonu Braci Mniejszych usytuowanego na działce bezpośrednio sąsiadującej od strony wschodniej).

§ 7

1. Wydziela się, na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.3), liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług i oznacza symbolem **1MWW-U**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub usługi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja pieszo – rowerowa,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) infrastruktura techniczna (sieci),
 - e) zieleni urządzonej;
 - 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) usług – z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: garażu (garaży), parkingów,
 - c) infrastruktury technicznej (sieci) – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 14;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji realizacji wyłącznie usług – 15%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w sytuacji realizacji wyłącznie usług – 75%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – 18,00 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne i nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - budynku garażu, gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 15,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże wielostanowiskowe w ramach kondygnacji podziemnej (podziemnych), naziemnej, nadziemnej (naziemnych),
 - j) geometria dachu budynku – dach mansardowy, pochyły – wyłącznie czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale $30^{\circ} \div 60^{\circ}$, dach płaski o kącie nachylenia do 12° .

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego, linie zabudowy, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 8

1. Dla obszarów objętych planem, ustala się:
 - 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** – w odległości 4,00 m, liczonej od wschodniego przebiegu linii rozgraniczającej teren,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** – tożsamej z północno – zachodnim przebiegiem linii rozgraniczającej teren,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW-U** – tożsamej z południowym przebiegiem linii rozgraniczającej teren,
 - b) obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – dla terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** – tożsamą z północnym przebiegiem linii rozgraniczającej teren;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w pkt. 1 lit.a tiret pierwsze, nie obejmuje:
 - a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,50 m,
 - b) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,

- c) balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,80 m.
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - e) termoizolacji.
2. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **1MN**, dopuszcza się realizację:
 - 1) komunikacji wewnętrznej;
 - 2) komunikacji pieszej;
 - 3) obsługi komunikacji (parkingi);
 - 4) infrastruktury technicznej (sieci);
 - 5) zieleni urządzonej.
 3. Pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **1MWK-U** (w sytuacji cofnięcia części elewacji frontowej budynku – na maksymalnie 40% długości frontu elewacji łącznie w stosunku do obowiązującej linii zabudowy), dopuszcza się realizację:
 - 1) komunikacji wewnętrznej;
 - 2) komunikacji pieszej;
 - 3) infrastruktury technicznej (sieci);
 - 4) zieleni urządzonej.
 4. Dopuszcza się kondygnację podziemną (kondygnacje podziemne).
 5. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.
 6. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ustala się:
 - 1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej;
 - 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej, z dopuszczeniem barwy w odcieniach szarości;
 - 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 9

1. Dla obszarów objętych planem ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
 - a) teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **1MN**, teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MWW-U** (w sytuacji realizacji zamiennie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony symbolem **1MWK-U** (w sytuacji realizacji zamiennie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) – jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - b) teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MWW-U** (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług łącznie), teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony symbolem **1MWK-U** (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług łącznie) – jak dla terenu faktycznie zagospodarowanego „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.
2. Dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 18,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń

planu w zakresie wysokości budynków, wiat dla terenów, o jakich mowa w paragrafach od 5 do 7.

Rozdział 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10

1. Obszar objęty planem zgodnie z rysunkiem planu (załącznikiem nr 1.2), stanowiący teren oznaczony symbolem **1MWK-U** w całości położony jest:
 - 1) w ramach układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia;
 - 2) stanowiska archeologicznego:

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
99-36	15	110	„Stare miasto”	średniowiecze
			skarb monet	po 1686 r.
			pozostałości mostu drewnianego	okres średniowiecza

wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr decyzji o wpisie do rejestru 199/56 z 30.04.1956 r.), chronionych na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującą w całości obszar objęty planem zgodnie z rysunkiem planu (załącznikiem nr 1,2), stanowiący teren oznaczony symbolem **1MWK-U** – fragment układu urbanistycznego miasta Głubczyce w granicach średniowiecznego założenia.
3. Dla strefy „A”, o której mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych przylegających do murów miejskich średniowiecznego założenia lub ich historycznego przebiegu;
 - 2) rozbudowa istniejącego budynku winna nastąpić w sposób umożliwiający budowę budynku zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
 - 3) zakaz stosowania, w budynkach, paneli elewacyjnych z tworzywa sztucznego;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów blaszanych.

Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11

1. Obszary objęte planem przynależą do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 141 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – 3.
2. W obszarach objętych planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

Rozdział 7 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12

1. W obszarach objętych planem nie ustala się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejszą niż 180 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°,
 - b) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejszą niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°,

- c) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniejszą niż 700 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°,
 - d) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejszą niż 200 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°,
 - e) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy – nie mniejszą niż 300 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°.
3. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° ÷ 105°.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13

1. W obszarach objętych planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.
2. Dla terenów objętych planem ma zastosowanie przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie lokalizacji na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem ust. 3
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **1MWW-U** dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:
 - 1) całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,
 - 2) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem.
4. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.
5. Dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości innej niż ustalona w ramach zasad kształtowania zabudowy dla rodzaju terenu, na którym budynek znajduje się, w sytuacji jego rozbudowy.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14

Obsługa komunikacyjna terenów, w obszarach objętych planem, nastąpi poprzez zewnętrzny układ dróg publicznych, położony poza obszarami objętymi planem.

§ 15

1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

L.p.	Rodzaj zabudowy, w szczególności usługowej	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia
Usługi.			
1.	Handlu	100 m ² powierzchni sprzedażowej	nie mniej niż 3
2.	Rzemieślnicze	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
3.	Gastronomii	18 m ² powierzchni usługowej obiektu (sali konsumpcyjnej)	nie mniej niż 1
4.	Zdrowia i pomocy społecznej	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
5.	Edukacji, nauki	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2

6.	Kultury i rozrywki	100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	nie mniej niż 10
7.	Terenowe urządzenia sportu i rekreacji	15 osób mogących jednocześnie korzystać z terenowych urządzeń sportu i rekreacji	nie mniej niż 1,5
8.	Biurowe i administracji	100 m ² powierzchni	nie mniej niż 1

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.
4. W sytuacji realizacji zabudowy nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).
5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi $6 \div 15$;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi $16 \div 40$.

§ 16

1. Dla obszarów objętych planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),
 - b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się zagospodarowanie nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
 - b) zasilanie z GPZ usytuowanego poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c oraz z zastrzeżeniem §13 ust. 1, 2, 3,
 - c) dopuszcza się prowadzenia zasilania z innych punktów zasilania, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego;
 - 6) zaopatrzenie w gaz na zasadach: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych niskiego, średniego ciśnienia, o średnicy nie mniejszej niż DN63 mm, wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy;
 - 7) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
 - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji, z zastrzeżeniem §13 ust. 1, 2, 3;
 - 8) telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. W obszarach objętych planem, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej (sieci), w tym wyprzedzająco w stosunku do ustalonego przeznaczenia terenów:

- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
- 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 17

Ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głubczycach.

§ 19

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Głubczyc.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.