



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 16 marca 2015 r.

Poz. 670

### UCHWAŁA NR VI/51/15 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 25 lutego 2015 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołówki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/382/13 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołówki, Rada Miejska w Głuchołazach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołówki, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy”.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołówki” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głuchołazach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głuchołazach o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Głuchołazach;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu;
- 6) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy aktów prawa powszechnie obowiązującego i obowiązujące normy branżowe;
- 7) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, do powierzchni terenu.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem graficznym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenie nad wejściem – 1,5 m,
  - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry ogrodzeń:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 2,0 m<sup>2</sup> w granicach obszaru objętego planem.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
    - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
    - b) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;
  - 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem UT, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi:
    - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w sposób powodujący utratę cech morfologicznych danego typu rzeźby, w szczególności zmian hipsometrii terenu w wyniku przemieszczania znacznych ilości ziemi,
    - b) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania powierzchni, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
    - c) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
    - a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV o szerokości 3,0 m od osi linii,
    - b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a;
  - 8) w zakresie ochrony zieleni:
    - a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń gatunków rodzimych właściwych dla siedlisk w granicach obszaru objętego planem,
    - b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.
- § 7.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) strefę B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązuje nakaz uwzględnienia w sposób bezpośredni lub pośredni wynikający z aktualnych warunków funkcjonalnych, sanitarnych i technicznych zbioru cech sudeckiej architektury regionalnej:
    - a) częściowe podpiwniczenie budynków,
    - b) materiałowe zróżnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń: ścian drewnianych w części mieszkalnej, murowanych w sieni i części inwentarskiej oraz ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej,
    - c) stonowana kolorystyka elewacji,
    - d) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków,
    - e) wykorzystanie lokalnego materiału skalnego do budowy różnych elementów murów, dachów, ogrodzeń, w szczególności łupka fyllitowego i szarogłazu,
    - f) dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu od 37°, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci,

- g) trójkątny lub trapezowy przy naczółkach, symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie okien, detali,
  - h) opierzenia deskami ścian szczytowych,
  - i) pionowy układ deskowania opierzeń i balustrad;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych:
- a) nakaz wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b) nakaz zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
  - c) nakaz niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Głuchołaz.

**§ 8.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UT:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy hotelowej, pensjonatowej i gastronomicznej,
  - b) obiektów i urządzeń rekreacyjnych,
  - c) placu zabaw dla dzieci,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 50%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m do kalenicy i nie więcej niż 6 m do okapu,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dachy strome dwuspadowe symetryczne z ewentualnymi naczółkami o nachyleniu połaci 37°-55° z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi – co najmniej 70 cm,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej formy połaci dachowych,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, łupki lub materiały imitujące łupki w odcieniach koloru grafitowego,

- g) kolorystyka ścian tynkowanych – jasne kolory pastelowe,
  - h) dopuszcza się łączenie budynków łącznikami komunikacyjnymi;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia nakazów i zakazów obowiązujących w granicach Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie”, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w § 6 pkt 7 w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu jako pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) nakaz zachowania pasa technicznego o szerokości 1 m od osi linii w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, w obrębie którego obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) nakaz zachowania strefy technicznej wokół projektowanych stacji transformatorowych o szerokości 1,5 m.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie komunikacji:
    - 1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane zjazdy z przyległej drogi gminnej oraz drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 514 poza granicami obszaru objętego planem;
    - 2) zakaz realizacji nowych zjazdów drogi powiatowej nr 1617O zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
    - 3) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie terenu – 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca noclegowe;
    - 4) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
    - 2) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych.
  3. W zakresie odprowadzenia ścieków – nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej.
  4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 2) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dojazdów i miejsc postojowych do kanalizacji deszczowej.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej.
  6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
    - 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub obudowanych dostosowanych do zabudowy z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.
- § 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w wysokości 30%.

**§ 16.** Tracą moc ustalenia uchwały nr XX/165/04 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołówki w części objętej niniejszym planem.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

**§ 18.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Stanisław Szul*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr VI/51/15  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 25 lutego 2015 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr VI/51/15  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 25 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołtówek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 294 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołtówek inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.



Załącznik nr 3  
do uchwały nr VI/51/15  
Rady Miejskiej w Głuchołazach  
z dnia 25 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołtówek wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Głuchołazach rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Głuchołaz z dnia 23 stycznia 2015 r. w sprawie braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego we wsi Jarnołtówek** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od 12 listopada 2014 r. do 10 grudnia 2014 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 2 stycznia 2015 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.