

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Głogówku**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 roku poz. 713.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/147/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, Rada Miejska w Głogówku uchwała co następuje:

**Dział I**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, o którym mowa w §1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Głogówek, zwany dalej planem.

3. Granicę obszaru objętego planem, pokazano na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynków przyulicznych przeznaczenia podstawowego;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni całkowitej budynków;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;

5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, usługi bytowe; usługi podstawowe;

7) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich,

krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, introligatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu gospodarstwa domowego, artykułów użytku osobistego i domowego;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią kolizji z funkcją mieszkaniową, nie powodując uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, takich jak emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, projektowej, geodezyjnej, prawniczej, rachunkowo-księgowej, doradczej oraz usługi prowadzone jako biura;

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek wpisanego do rejestru zabytków - Nr rejestru: 36/49 z dnia 10.06.1949r.;
- 6) strefa OW obserwacji archeologicznej;

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: 1.MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

2. Szczegółowe przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na wszystkich terenach można sytuować zieleni towarzyszącą i urządzenia towarzyszące związane z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu.

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 6. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 16 planu;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź przy granicy działki, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy;

- 3) dachy o kącie nachylenia połaci powyżej 25 ° należy pokryć dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem materiału imitującego dachówkę dla budynków nie objętych ochroną konserwatorską lub obiektów nie objętych ochroną w planie.
- 4) stosowanie następującej kolorystyki:
  - a) dachy: utrzymane w spójnej kolorystyce na całym obszarze, w kolorze czerwonym, brązowym i szarym,
  - b) ściany zewnętrzne budynku w kolorach pastelowych, białym, odcieniach szarego oraz w kolorach materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła),
- 5) stosowanie spójnej kolorystycznie stolarki okiennej na elewacji budynków.

;

§ 7. Nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 8.1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem literowymi 1.MW/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone przepisami odrębnymi;

2. W zakresie kształtowania zieleni ustala się: zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych jako trawników, grup zieleni niskiej i wysokiej, szpalerów drzew, ogrodów przydomowych.
3. Dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
  - 2) umieszczanie kontenerów do segregowania odpadów w sposób zorganizowany, w miejscach lub boksach do tego przygotowanych.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

- § 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek.
2. Przedmiotem ochrony w strefie jest układ urbanistyczny średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z archeologicznymi nawarstwieniami, wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 36/49 z 10.06.1949.
  3. W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek ochronie podlega:
    - 1) historyczny układ bloków zabudowy oraz historyczne proporcje wysokościowe budynków;
    - 2) historyczny układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami;
    - 3) historyczna zabudowa, w tym jej wysokość, rodzaje dachów, proporcje i kompozycja elewacji;
    - 4) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych;
    - 5) historyczne dominanty przestrzenne;
    - 6) średniowieczne i nowożytne nawarstwienia archeologiczne.
  4. W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek ustala się:
    - 1) utrzymanie i odtworzenia bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

- 2) dostosowania nowej zabudowy do zasad historycznej kompozycji bloku zabudowy i charakteru zabudowy sąsiedniej, w tym intensywności zabudowy, historycznych podziałów parceli, historycznych linii zabudowy, wysokości budynków, rodzaju dachów, proporcji i kompozycji elewacji, użytych materiałów budowlanych oraz rodzaju detalu architektonicznego;
- 3) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych;

§ 10. 1. Ustala się strefę OW, obserwacji archeologicznej, obejmującą cały obszar opracowania planu

2. Przedmiotem ochrony w strefie są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznego układu centrum miasta Głogówek.

3. W strefie OW, o której mowa w ust. 1, wszelkie roboty ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych opracowaniem planu z dróg publicznych gminnych przyległych do granic obszaru objętego planem.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 300m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 300m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej;
  - 5) hotele, pensjonaty - 1 jedno miejsce postojowe 5 miejsc noclegowych;
  - 6) pozostałe obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, w ciągach dróg publicznych i wewnętrznych, na nieruchomościach sąsiednich, oraz na parkingach w tym poza nieruchomością inwestora.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 12.1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej na terenie pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

2. **Zaopatrzenia w wodę** ustala się
  - 1) dla celów bytowych i gospodarczych - z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) dla celów przeciwpożarowych - z miejskiej sieci wodociągowej.
3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
  - 2) docelową rozbudowę kanalizacji deszczowej;
  - 3) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z placów i terenów komunikacji samochodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie odprowadzenia wód na teren inwestora lub jej gromadzenie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli nieruchomości posiada warunki w postaci odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;
  - 2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizację kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii, paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się rozbudowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii ciepłej, paneli fotowoltaicznych, o mocy do 100 kW.
8. W zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 13.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowych działek: 800m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalne szerokości frontu nowych działek: 8 m,
2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do ich lokalizowania.
3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

## **Rozdział 7**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 14. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej i handlowej,
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych lub budynków mieszkaniowo – usługowych,
  - b) usługi handlu, podstawowe, bytowe i publiczne,
- 3) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i komunikacja wewnętrzna;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80 %,
  - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej: 10%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 2,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1
  - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - f) pokrycie dachów o spadkach połaci powyżej 25° dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego w spójnej kolorystyce na całym, z zakazem stosowania blachy trapezowej,

- g) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 14 metrów, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - h) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej 4 metrów,
  - i) zakaz sytuowania wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
  - j) zakaz sytuowania zabudowy garażowej i gospodarczej jako obiektów kontenerowych;
- 5) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 8**

### **Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 15. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następującą stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie: 10%.

## **Dział III**

### **Ustalenia końcowe**

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.