

URZĄD MIEJSKI W GŁUBCZYCACH

48-100 GŁUBCZYCE, UL. NIEPODLEGŁOŚCI 14

tel. centrala +48 77 485 30 21 do 24, tel. sekretariat +48 77 485 23 25

fax +48 77 485 24 16 e-mail: um@glubczyce.pl

Głubczyce 03.03.2025 r.

KI.6727.63.2025.KG

**Gmina Głubczyce
ul Niepodległości 14
48-100 Głubczyce**

WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁUBCZYCE

**dla działki o nr ewidencyjnym 274/26, położonej w obrębie miejscowości Głubczyce,
na terenie oznaczonym w planie symbolem:**

- 2 UP – tereny zabudowy usług publicznych

**UCHWAŁA NR III/27/18
RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZYCACH**

z dnia 19 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), oraz w związku z uchwałą nr XXIX/246/17 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 29 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce, Rada Miejska w Głubczycach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 miasta Głubczyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar miasta Głubczyce, w granicach określonych w uchwale Nr XXIX/246/17 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 29 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały, w skali 1 : 2000 (złożony z 13 sekcji).

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 2 do niniejszej 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 3 do niniejszej uchwały.

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 obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, numerem):

- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wielofunkcyjnej),

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej,

- **U** – tereny zabudowy usługowej,

- **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- **US** – tereny usług sportu i rekreacji,

- **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,

- **RU** – teren obsługi produkcji i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- **PU** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług handlu,

- **B,S** – tereny składów i magazynów, zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług handlu,

- **R** – tereny rolnicze,

- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

- **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,

- **ZNN** – tereny zieleni nieurządzonej,

- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,

- **ZC** – tereny cmentarzy,

- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: płynących wraz z brzegami, urządzeniami wodnymi,

- **KDGp** – tereny dróg publicznych klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego (projektowana obwodnica miasta Głubczyce),

- **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G – główna,
- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych,
- **KS** – tereny miejsc do parkowania, garaży,
- **KP** – tereny wydzielonych ciągów pieszych,
- **KK** – teren infrastruktury kolejowej,
- **ITE** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **ITG** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- **ITW** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi,
- **ITK** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- **ITO** – teren gospodarki odpadami,

d) linie zabudowy obowiązujące,

e) linie zabudowy nieprzekraczalne,

f) granicę terenu zamkniętego,

g) strefy wyznaczające tereny podlegające ochronie na mocy ustaleń planu:

- strefę „A” ochrony konserwatorskiej,
- strefę „B” ochrony konserwatorskiej,
- strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- strefę „E” ekspozycji dla ochrony walorów widokowych pasmowego układu zieleni w dolinie rzeki Psiny,
- strefy „OW” obserwacji archeologicznych,

h) zabytki (ruchome, nieruchome), w tym ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na mocy ustaleń planu – budynki, krzyże przydrożne, figury, kapliczki,

i) obszary przestrzeni publicznych.

4. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$ tzw. woda pięćsetletnia);
- 2) granice pasów izolujących teren cmentarza;
- 3) zabytki (nieruchome, ruchome) wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 4) zabytki (stanowiska) archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;

- 5) pomnik przyrody;
- 6) strefy ochrony bezpośredniej dla ujęć wody;
- 7) strefy ochrony pośredniej dla ujęć wody;
- 8) granice udokumentowanych złóż kopalin: surowców ilastych ceramiki budowlanej „Głubczyce I”, „Głubczyce”.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:

- 1) oznaczenie zabytków (stanowisk) archeologicznych o określonej lokalizacji, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowiska;
- 2) oznaczenie zabytków (stanowisk) archeologicznych o nieokreślonej lokalizacji lub lokalizacji bliżej nieokreślonej, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowiska;
- 3) ujęcia wód podziemnych utworów czwartorzędowych (studnie: st-1, st-1a, st-2b, st-3, ujęcia wody ul. Powstańców, studnie: st-6, st-7, st-8, ujęcia wody ul. Mickiewicza, studnie: st-1, st-2, ujęcia wody basen miejski, studnie: st-1, st-3, st-4, ujęcia wody ul. Kołłątaja);
- 4) granica obszaru rewitalizacji, wyznaczona zgodnie z uchwałą Nr XXV/213/16 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 15 grudnia 2016r. w sprawie przyjęcia "Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Głubczyce do roku 2020";
- 5) istniejące główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) przewody elektroenergetyczne (linia napowietrzna 110kV relacji Prudnik – Głubczyce – Kietrz - Studzienna) wraz z orientacyjnym zasięgiem strefy technicznej (2 x 20,00m po obu stronach linii),
 - b) przewody gazownicze (gazociąg w/c DN 250 PN 4,0 MPa, relacji Obrowiec – Racibórz).

6. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 127 i nr 141.

7. Ze względu na brak występowania w obszarze planu problematyki, określonej w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) 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, której treść stanowi część tekstową planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z numerem);
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie, na warunkach określonych w planie;
- 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danej działki budowlanej lub danego terenu ustala się możliwość realizacji;

- a) komunikacji wewnętrznej, miejsc przeznaczonych do parkowania,
 - b) zieleni urządzonej, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjnej,
 - c) budowli terenowych, w szczególności podjazdów, schodów, oczek wodnych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień uchwalenia planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, przed wejściem niniejszego planu w życie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie (w stanie wykończonym) na działce budowlanej (z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, tarasów na dachach, pochylni);
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wielofunkcyjnej)** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 10) **terenie zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, usług produkcyjnych, w tym zakładów stolarskich, stacji paliw oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów (za wyjątkiem ogrodnictwa), baz transportowych, o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 12) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której winna być usytuowana zewnętrzna pozioma krawędź zewnętrznej ściany budynku i której nie mogą przekraczać nadziemne części tego budynku (z wyłączeniem elementów budynku określonych w planie), z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji frontowej budynku – na maksymalnie 40% długości frontu elewacji łącznie;
- 13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
- 14) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu;
- 15) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu polepszenie komunikacji w obszarach planu, służące użytkownikom obiektów lub obsłudze działalności prowadzonej na terenie, w szczególności takie jak: plac manewrowy, dojście, dojazd, podjazd, a także ścieżka rowerowa, droga rowerowa, ścieżka pieszka;
- 16) **karcie parkingowej** – należy przez to roznieć kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym;
- 17) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne;
- 18) **dachu wygiętym** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;
- 19) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy;

- 20) **dachu symetrycznym dwuspadowym, wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach którego główne połacie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenicę), mają ten sam kąt nachylenia;
- 21) **systemy elewacyjne w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła);
- 22) **terenowe urządzenia 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, skate – parki, plaże, miejsca do grillowania z wiatami, boiska, korty tenisowe;
- 23) **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, ujęcia wody, pompownie.

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.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

4. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym w ramach działki budowlanej, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały lub o ile nie jest to wykluczone przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów

§11. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami 1 UP ÷ 19 UP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych, w tym zabudowa zamieszkania zbiorowego (wspólnot religijnych) na terenach oznaczonych symbolami 18 UP i 19 UP;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,

b) zabudowa usługowa, w szczególności handlu, gastronomii,

c) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, pomocnicze, garaże;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 4,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 15%, z zastrzeżeniem lit. c,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej może stanowić mniej niż 15% (w tym 0%) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 75%, z zastrzeżeniem lit. e,

e) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 100% w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 52,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemne kondygnacje z miejscami do parkowania,

h) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. k:- nie więcej niż 28,00 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,- nie więcej niż 6,00 m dla zabudowy towarzyszącej oraz budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną,- nie więcej niż 12,00 m dla garaży wielopiętrowych,

i) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły o kącie nachylenia połaci dachu do 65°,

j) geometria dachu wież kościołów, wieży Ratusza, drugorzędnych elementów budynków, w szczególności lukarn, wykuszy, sygnaturek oraz baszt, wieżyczek zwieńczających naroża istniejących budynków – dowolna,

k) wysokość budynków nie obejmuje istniejących dominant wysokościowych (w szczególności wież kościołów, wieży Ratusza, sygnaturek na dachach), dla których obowiązują ustalenia w zakresie wysokości zabudowy, o których mowa w § 39,

l) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn (przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu).

Rozdział 3.

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

§ 39. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne (od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c i d:

- w odległości 20,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego, oznaczonych symbolem **KDGp**,

- w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy G – główna, oznaczonych symbolami **2 KDG, 3 KDG, 5 KDG**,

- w odległości 4,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy G - główna, oznaczonych symbolami **1 KDG, 6 KDG**,

- w odległości 0,00 m do 7,60 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza, oznaczonych symbolem **KDZ**,

- w odległości od 0,00 m do 5,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy L – lokalna, oznaczonych symbolem **KDL**,

- w odległości od 0,00 m do 27,70 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczonych symbolem **KDD**,

- w odległości 4,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**,

- w odległości od 0,00 m do 5,00 m, liczonej od linii rozgraniczających wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolami **KX**,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy obowiązujące, o których mowa w lit. a i b, nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,50 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,50 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,
- balkonów, galerii, oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,80 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych,
- termoizolacji, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3;

2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, obowiązującymi, a liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

3. 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, zielonej;
- 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;
- 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, parkingu), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 5) dopuszcza się, dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach, stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi.

4. Dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 36,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 2 i zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dla dominant wysokościowych – wież kościoła parafialnego p.w. Narodzenia NMP ustala się maksymalną wysokość nie więcej niż 70,00 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 40. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych oraz z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami UC, 1 PU÷16 PU, B,S, RU, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) składowisk odpadów,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 3) zakaz zbierania odpadów lub ich przetwarzania, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 1 PU ÷ 16 PU, B,S, z dopuszczeniem zbierania odpadów, na które zostały wydane zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbierania odpadów przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

- a) hermetyzację procesów produkcyjnych,
 - b) hermetyzację magazynowania pasz i załadunku do silosów zbożowych,
 - c) w systemie wentylacji pomieszczeń inwentarskich i magazynowych stosowanie urządzeń eliminujących odory, w szczególności biofiltry, filtry odorów, wentylację z recyrkulacją,
 - d) magazynowanie pomiotu w pomieszczeniach magazynowych;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
- a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania (w tym obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę), na terenach oznaczonych symbolami **U, UC, PU, B,S** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - c) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu;
- 6) 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:
- d) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usług publicznych, oznaczone symbolami 2 UP, 4 UP, 9 UP, 11 UP, 12 UP, 15UP, 17 UP, jak „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 8) w zakresie urządzeń hydrotechnicznych (w tym rowów otwartych i skanalizowanych) – dopuszcza się zmianę ich przebiegu lub budowę nowych.

Rozdział 7.

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

§ 48. 1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 127 i nr 141 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 40 pkt 5.

2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice stref ochronnych dla ujęć wody w Głubczycach (bezpośredniej i pośredniej) i oznaczone na rysunku planu.

3. Dla terenów objętych strefami, o których mowa w ust. 2, ma zastosowanie rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w sprawie ustanowienia stref ochronnych dla ujęć wody w Głubczycach, powiat Głubczyce, województwo opolskie.

4. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$ tzw. woda pięćsetletnia).

5. Dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne.

6. W obszarze objętym planem zostały ujawnione granice udokumentowanych złóż kopalin i oznaczone na rysunku planu:

- 1) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Głubczyce I” (kod złoża w systemie Midas IB 2297);
- 2) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Głubczyce” (kod złoża w systemie Midas IB 2298).

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 49. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

6) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

Rozdział 9.

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

§ 50. 1. W obszarze objętych planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

3. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

4. Dopuszcza się, dla budynków istniejących, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, roboty budowlane, za wyjątkiem odbudowy (wymiany kubatury).

5. W odniesieniu do lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia (w/c DN 250 PN 4,0 MPa, relacji Obrowiec – Racibórz), szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu i warunki zagospodarowania strefy regulują przepisy ustanowione na podstawie delegacji zawartej w ustawie Prawo budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie).

7. Do czasu zagospodarowania terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami ustalonymi w przepisach niniejszej uchwały, dopuszcza się w stosunku do obiektów budowlanych istniejących, użytkowanych i zagospodarowanych inaczej niż to wynika z ustalonego w planie przeznaczenia terenu, na którym są usytuowane – roboty budowlane (zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi dla rodzaju terenu, na którym obiekty znajdują się).

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 51. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, wydzielone ciągi pieszo – jezdne oraz komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 52. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8:

l.p.	Rodzaj usługi/produkcja, rzemiosło, bazy, składy/inne	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc parkingowych na jednostkę odniesienia.
Usługi publiczne.			
1	Usługi naukowe, badawcze, administracyjne, biura, urzędy, usługi specjalne	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
3	Szpitala, zakłady opiekuńczo – lecznicze, domy opieki społecznej	10 zatrudnionych lub 100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
4	Szkoły, przedszkola, żłobki	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
5	Muzea, obiekty wystawowe,	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
6	Kina, teatry, kluby, ośrodki kultury	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
Biura, usługi.			
7	Biurowce, kancelarie prawnicze, usługi profesjonalne	100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
Handel, gastronomia, hotele.			
8	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 3

9	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 4
10	Usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	100 miejsc konsumpcyjnych	30
11	Hotele, motele, pensjonaty, bursy	10 łóżek	nie mniej niż 2,5
Sport i rekreacja.			
12	Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, boiska, obiekty sportowe kryte	1000 m ² powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 15
Obiekty produkcyjne, rzemiosło nieuciążliwe, składy, magazyny.			
13	Obiekty produkcyjne	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
	Rzemiosło (produkcyjne, usługowe) nieuciążliwe	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
14	Składy, magazyny, infrastruktura techniczna	1000 m ² pow. użytkowej lub na 10 zatrudnionych	nie mniej niż 1
15	Obiekty służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych albo obiekty przetwórstwa rolno – spożywczego	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
Inne.			
16	Pracownicze ogrody działkowe	100 działek	nie mniej niż 10
17	Cmentarze	10 000 m ²	nie mniej niż 15

5. W sytuacji realizacji obiektu nie podlegającego warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

6. Dopuszcza się naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc parkingowych, w sytuacji grupowania usług, dla których potrzeby parkingowe są rozłożone w czasie (w tym w układzie dnia, tygodnia).

9. Na terenach oznaczonych symbolami MWU, U, UC, US, UP, PU, B,S, ZD, ZC, KS, IS obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 53. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

a) zaopatrzenie w wodę z ujęć wód podziemnych usytuowanych na terenach oznaczonych, na rysunku planu, symbolami **1 ITW**, **2 ITW**, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),

b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę, w tym studni głębinowych;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków usytuowanej na terenie oznaczonym, na rysunku planu, symbolem **1 ITK**, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),

- b) neutralizowanie ścieków przemysłowych poprzez stosowanie specjalistycznych urządzeń i technologii przed odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - c) oczyszczanie ścieków powstających na skutek prowadzenia działalności rolniczej, pozwalające na ich wykorzystanie rolnicze,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. e oraz § 40 pkt 5 lit. a i b,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych poprzez układ rowów melioracyjnych terenów rolnych zmeliorowanych,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków bądź lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach – zasilanie obszaru z GPZ 110/15kV, usytuowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ITE**, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 4) zaopatrzenie w gaz na zasadach – zaopatrzenie w gaz ze stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej SRP I° Głubczyce, usytuowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ITG**, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach:
- a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
 - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) 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:
- a) o całkowitej wysokości nie większej niż 6,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego, o którym mowa w § 42 ust. 1 poz. 1 w tabeli,
 - c) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem, z wyłączeniem obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, o którym mowa w § 42 ust. 1 poz. 1 w tabeli,
 - d) o całkowitej wysokości niższej niż 30,00 m – na terenach oznaczonych odpowiednio symbolem **PU** lub **B,S**;
- 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów telekomunikacyjnych 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 ÷ 5 i 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, sieci infrastruktury technicznej na zasadach:
- 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 11.

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

§ 54. Ustala się następujące stawki procentowe, służące do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów, oznaczonych symbolami U, UC, PU, B,S stawkę procentową, w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, stawkę procentową w wysokości 20%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

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

§ 56. Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Głubczyc.

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

Opublikowana w Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2019.39 z dnia 04.01.2019 r.

Otrzymują:

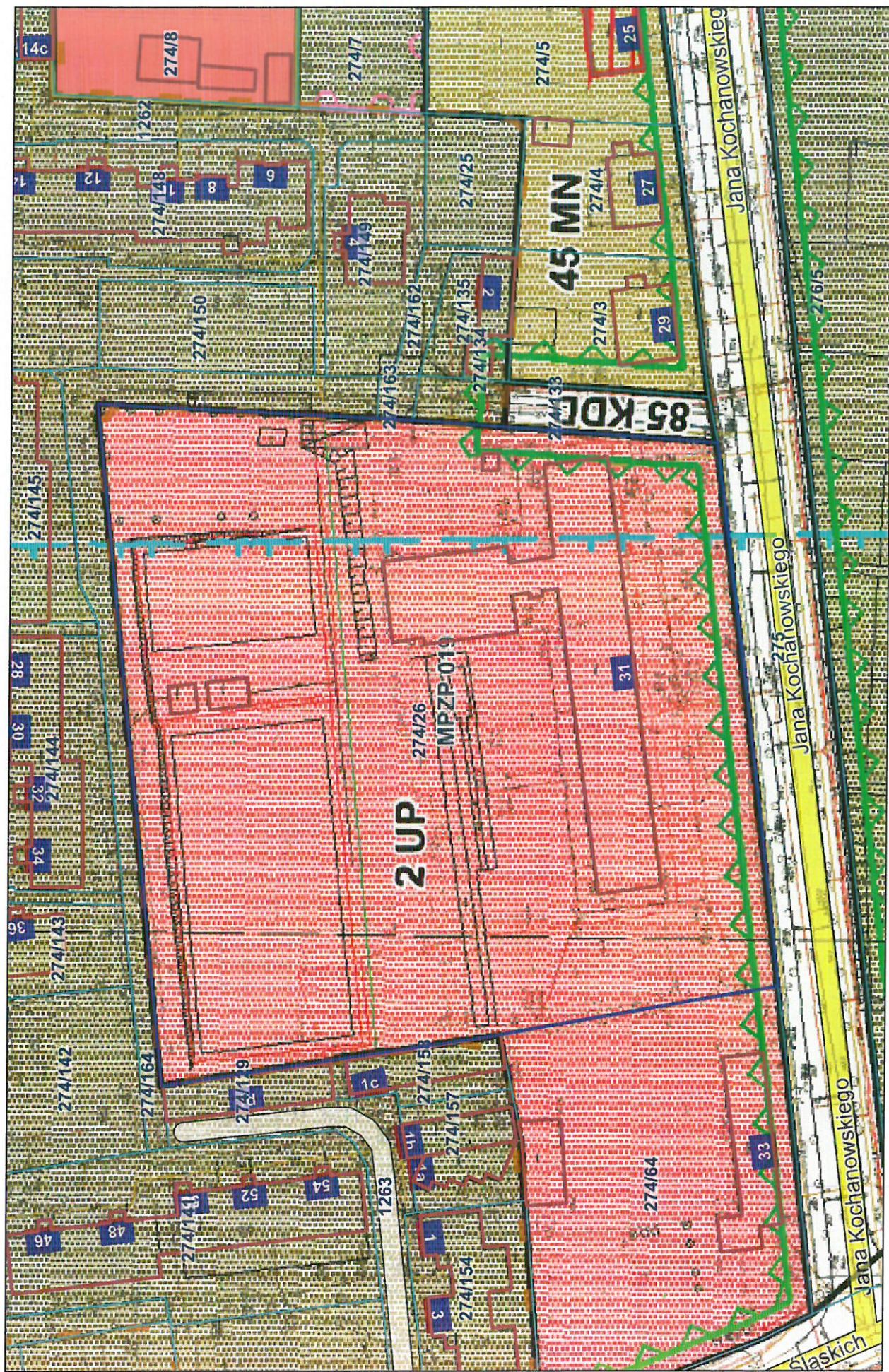
1. Adresat
2. a/a

Z up. Burmistrza
Naczelnik Wydziału
Jarosław Horodecki



Głubczyce - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 1000



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie glubczyce.e-map.net dnia 2025-03-03 08:37:23

Z up. Architektura
Naczelnik Wydziału
Jarosław Horodecki

