

UCHWAŁA NR XIV/196/04
RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZYCACH
z dnia 22 stycznia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 153, poz. 1271) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) -Rada Miejska w Głubczycach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce obejmujący teren przeznaczony na lokalizację centrum handlowo - rozrywkowego.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren położony w Głubczycach przy ulicy Raciborskiej 20 obejmujący działkę gruntu Nr 618/1 arkusz mapy 13 obręb Głubczyce.

§ 3. 1. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek planu wykonany na mapie w skali 1 : 1000. Rysunek planu przy pomocy graficznych oznaczeń określa przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenu.

2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych planu:

1) obowiązujące, którymi określone zostały:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - orientacyjne,
- d) symbole przeznaczenia terenów,

2) pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. Dozwolone jest uściślenie zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.

§ 5. 1. Obszar objęty planem otrzymuje na rysunku planu symbol: **U** - tereny zabudowy usługowej - centrum handlowo-rozrywkowe.

2. Pozostałe symbole przedstawione na rysunku planu zostały przyjęte ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Głubczyce. Ustalenia zawarte w wymienionym wyżej Studium są obowiązujące

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **P/U** - tereny aktywności gospodarczej, przemysłu i przetwórstwa oraz urządzeń obsługi ruchu turystycznego,
- **KD1** - teren publicznej drogi wojewódzkiej nr 416,
- **KD2** - teren publicznej drogi gminnej dojazdowej.

§ 6. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **U** są następujące:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu: Przeznaczenie podstawowe: teren usług gastronomii, rozrywki, rekreacji, hotelarstwa i handlu hurtowo-detalicznego. Przeznaczenie uzupełniające: budynki socjalno-biurowe, garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna. Nakazuje się zachowanie istniejących układów zieleni wysokiej. Wobec konieczności zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem zaleca się zastosowanie pełnego ogrodzenia i zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego symbolem **MN**. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- dla obiektów handlowych: 20 - 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni handlowej,
- dla hotelu: 25 - 35 miejsc postojowych na 100 łózek,
- dla obiektów gastronomii, rozrywki i rekreacji: 25 - 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie. Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla otaczającej zabudowy. Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

2) Dozwolone kierunki przekształceń:

- a) odbudowa, przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) wysokość nowych oraz przebudowywanego obiektu nie może przekraczać trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji.

§ 7. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej sieci wodociągu miejskiego. Do celów przeciwpożarowych wykorzystać istniejące ujęcie wód podziemnych,

2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:

- a) ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Raciborskiej,
- b) zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu,

- 3) **odprowadzenie ścieków opadowych:** ścieki opadowe z terenów powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów odprowadzić należy do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Raciborskiej,

- 4) **zaopatrzenie w ciepło** z istniejącej kotłowni indywidualnej ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji.

- 5) **elektroenergetyka:** zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci. Zaleca się kablowanie projektowanych odcinków sieci,

6) gospodarka odpadami:

- a) odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
- b) sposób postępowania z odpadami na zasadach określonych w przepisach o odpadach, uwzględniając w miarę możliwości ich minimalizację i segregację.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1. **Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:** Wszelkie działania na terenie byłej słodowni muszą być uzgadniane z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po uprzednim uzyskaniu wytycznych konserwatorskich. W zagospodarowaniu terenu należy dążyć do :

- maksymalnego zachowania i wykorzystania relikwów architektury poprzemysłowej,
- zachowania istniejących bruków i wykorzystania zgromadzonych na przyzmacz kamieni. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem określenia zasad zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz ochrona przed zagrożeniami:

- 1) ustala się obowiązek określenia danych technicznych charakteryzujących wpływ obiektów budowlanych na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie, ze szczególnością zgodną z przepisami o zakresie i formie projektu budowlanego - w szczególności, w odniesieniu do:

- obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na cele rozrywkowe - z wykorzystaniem elektronicznego sprzętu nagłaśniającego,
- obiektów na których przewiduje się instalowanie dachowych central klimatyzacyjno-wentylacyjnych,

- 2) zakazuje się lokalizowania w północnej części terenu, przy granicy z terenem oznaczonym symbolem P/U, miejsc gromadzenia odpadów mogących powodować skażenie lub zakażenie środowiska i pogorszenie warunków sanitarnych na terenach przemysłu przetwórczego,
- 3) odpady powstające na etapie prac budowlanych, w tym również rozbiórkowych, będą w pierwszej kolejności wykorzystane w miejscu ich powstania - na cele ogólnobudowlane, do prac niwelacyjnych.
- 4) ze względu na ochronę przed hałasem terenów sąsiadujących oraz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
- 4-1) poziom hałasu przenikającego z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscu linii rozgraniczającej obydwie te tereny, nie może przekraczać następujących wartości ekwiwalentnych dla czasu odniesienia określonego w przepisach szczególnych:
- a) od źródeł komunikacji drogowej - w tym pojazdów zaopatrzenia i pojazdów na parkingach: L_{eq} dla dnia [6°-22°] - 60 dB(A) L_{eq} dla nocy [22° °- 6°°] - 50 dB(A)
- b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu L_{eq} dla dnia [6°°-22°°] - 50 dB(A) L_{eq} dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A)
- 4-2) w przypadku zmiany aktualnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów natężenia dźwięku hałasu zewnętrznego, na podstawie których ustalono wartości określone w pkt a) i b) - obowiązywać będą wartości ustanowione prawem powszechnym.
 - 4-3) w przypadku naruszenia standardów akustycznych o których mowa w pkt 4-1, którego źródłem byłoby funkcjonowanie obiektów i urządzeń na terenach usługowych, wzdłuż zachodniej granicy zrealizowane zostaną elementy architektury spełniające funkcję osłon [ekranów] przeciwakustycznych. Parametry geometryczne i akustyczne tych zabezpieczeń określone zostaną w projektach budowlanych - stosownie do wymagań wynikających z wielkości naruszeń standardów jakości środowiska.
 - 4-4) izolacyjność akustyczna [Rw] przegród zewnętrznych, w szczególności okien, w obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi a położonych w sąsiedztwie drogi KD1 tj. drogi wojewódzkiej nr 416, nie powinna być niższa niż 40 dB.
- 5) w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w przepisach prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonana zostanie ocena realizacji ustaleń wynikających z pkt 4.1a i 4.1b z wykorzystaniem metody referencyjnych ustalonych w przepisach prawa ochrony środowiska.

§ 9. W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 10. Dla terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości: - **30 %**. Przy zbywaniu nieruchomości położonej na terenie określonym niniejszym planem, Burmistrz Głubczyc pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głubczyc.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz w internecie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Edward Wołoszyn



miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego
m. **GŁUBCZYCE**
przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów
centrum handlowo - rozrywkowego

Skala 1:1000

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR 111/196
RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZ
Z DNIA 22 SIERPNIA 2004

OZNACZENIA

1. Ustalenia regulacyjne planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- LINE PODZIAŁU WENIĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- LINE ZABUDOWY NIEPRZEKAZALNE
- NIEPRZEKAZALNA LINE LOKALIZACJI PARKINGU DO BIAŁ. 60 STANOWISK
- OBIEKTY ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE I PRZEBUDOWYWANE
- PREFEROWANE DOJAZDY DO DZIAŁKI
- STEREY PARKOWANIA W GRANICACH DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ADAPTACJI
- ISTNIEJĄCE UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ

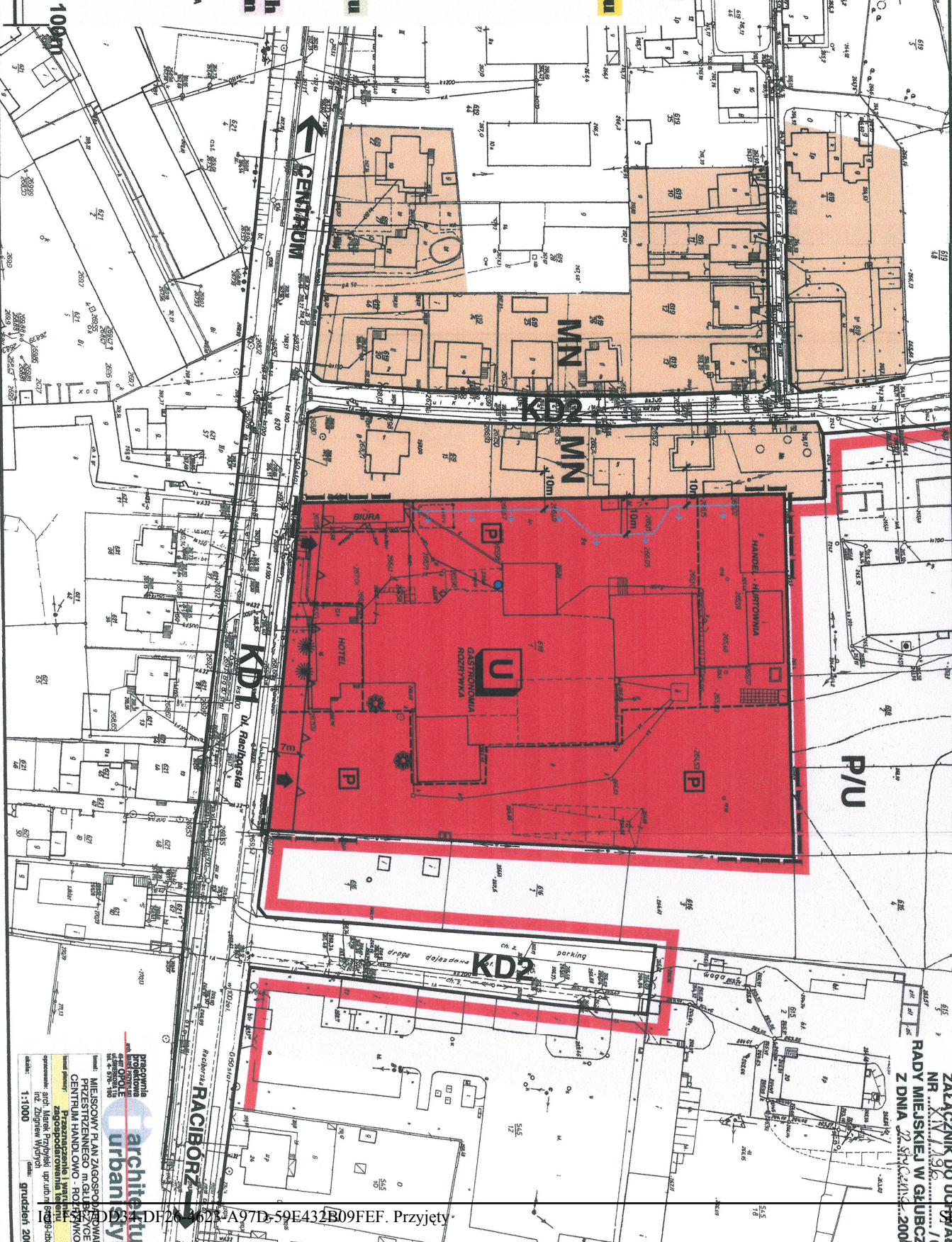
2. Ustalenia funkcjonalne planu

- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEJENORODZINNEJ
- P/U** TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ, PRZEMYSŁU I PRZETWÓSTWA ORAZ URZĄDZEŃ OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO (BZ)

KOMUNIKACJA

- KD1** ULICA W ZAKŁADZIE DROGI I NIEODDZIAŁANIE 418
- KD2** ULICE DOJAZDOWE - OŚCIEŻNIKI 10m

szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m



architektura urbanistyczna
PRACOWNIA
ul. Rynek 10
44-100 GŁUBCZYCE
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. GŁUBCZYCE - CENTRUM HANDLOWO - ROZRYWKOWE
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów centrum handlowo - rozrywkowego
autorzy: mgr inż. Andrzej Wójcik, mgr inż. Andrzej Wójcik
opracowanie: mgr inż. Andrzej Wójcik, mgr inż. Andrzej Wójcik
skala: 1:1000
data: grudzień 2004