

**Projekt**

z dnia 3 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OTMUCHOWIE**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otmuchowa OTMUCHÓW - WSCHÓD.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r., poz. 994, 1000, 1349, 1432) i art. 20 ust. 1, art. 27, art. 34 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXV/379/2018 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 18 maja 2018 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otmuchowa OTMUCHÓW - WSCHÓD, Rada Miejska w Otmuchowie uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Otmuchów, nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otmuchów, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/300/2014 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 17 czerwca 2014 roku zmienionego uchwałą nr XXXVIII/404/2018 z dnia 17 października 2018r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otmuchowa-OTMUCHÓW - WSCHÓD uchwalonego uchwałą Nr XX/143/2008 Rady Miejskiej w Otmuchowie dnia 26 września 2008 roku, dla części obszaru położonego na przedłużeniu ulicy Mieszka I, pomiędzy ulicą Tadeusza Kościuszki, a ulicą Franklina Roosevelta zwaną dalej planem.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, będący jego integralną częścią;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

**§ 2. 1. Zakres ustaleń planu obejmuje:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak takich potrzeb.

### **§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:**

- 1) oznaczenia regulacyjne;
- 2) oznaczenie funkcjonalne;
- 3) oznaczenia ochrony środowiska i przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. Nie wymienione w ust. 1 pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

### **§ 4. Ilekróć jest mowa o:**

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 3) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi biurowe, zdrowia z wykluczeniem zakładów mechaniki samochodowej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem kubaturowym budynku o powierzchni nie większej niż 25% szerokości frontu płaszczyzny budynku przylegającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy w poziomie terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami liczoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia;
- 7) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych max. 7°.

**§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy usługowej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tożsamy z granicami opracowania planu miejscowego i oznaczony symbolem U.**

### **§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup> oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

### **§ 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się wyposażenie terenu w urządzenia do gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronie prawnej podlegają wszelkie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt;
- 3) nakazuje się, aby działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie powodowała uciążliwości na terenach sąsiednich oraz nie obciążała ponadnormatywnie środowiska, poza granicami nieruchomości do której Inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć polegających na lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć polegających na lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których kwalifikacja uzależniona jest od powierzchni;
- 7) zakazuje się działań mogących negatywnie wpływać na ochronę przyrody i krajobrazu na obszarze chronionego krajobrazu "Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu";
- 8) obszar planu położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia, dla których obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie objętym planem wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) postępowanie z obiektami archeologicznymi zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 9. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego;
- 2) teren w granicach opracowania planu zlokalizowany jest na obszarze chronionego krajobrazu „Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu”, gdzie obowiązują zakazy i działania określone w przepisach odrębnych.

**§ 10. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie systemu komunikacji: system komunikacji oparty o zewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeń i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią;
- 3) ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc do parkowania odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatkach;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej z uwzględnieniem zabezpieczenia potrzeb przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz naziemnych wolnostojących stacji transformatorowych;

- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 10 kPa włącznie;
- 10) dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowe.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°±15°.

### **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usługowej - usługi podstawowe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej - tożsamej z granicą opracowania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 70%;
  - 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 20 %;
  - 4) intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
  - 5) liczba miejsc do parkowania co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części usługowej w tym, co najmniej 1 miejsce do parkowania dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi nie więcej niż 15, lub co najmniej 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi nie mniej niż 16;
  - 6) wysokość zabudowy budynków oraz wiat max. 12 m;
  - 7) wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami max. 15 m;
  - 8) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°;
  - 9) kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki.
3. Stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

#### **§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otmuchowa.**

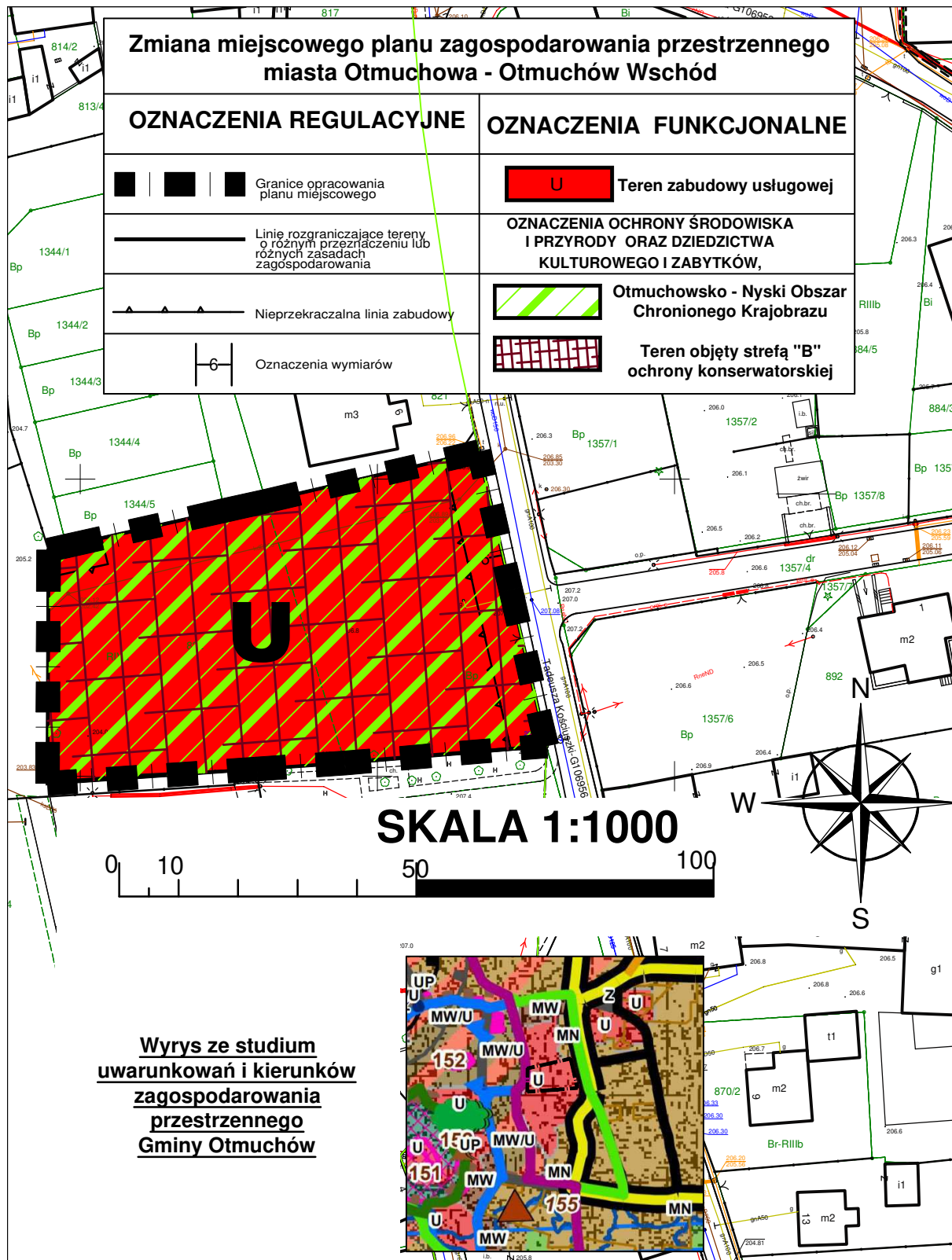
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Otmuchowie

z dnia ..... 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Otmuchowie  
z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Otmuchowie  
z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Otmuchowie 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.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) art.7.ust.1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r., poz. 994) Rada Miejska w Otmuchowie, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy stwierdza, iż dla celów realizacji niniejszego projektu mpzp nie będzie konieczne będzie wykonanie infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne Gminy.



## Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Nr XXXV/379/2018 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 18 maja 2018 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otmuchowa OTMUCHÓW - WSCHÓD. Obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otmuchowa OTMUCHÓW - WSCHÓD uchwalonego uchwałą Nr XX/143/2008 Rady Miejskiej w Otmuchowie dnia 26 września 2008 roku.

Ocena aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta przez Radę Miejską w Otmuchowie dnia 30 września 2010r. uchwałą Nr XL/321/2010.

Z oceny tej wynika, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XX/143/2008 Rady Miejskiej w Otmuchowie dnia 26 września 2008 roku, ma charakter regulacyjny, a ustalenia planu są sukcesywnie realizowane, co odpowiada stanowi faktycznemu w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany w.w. planu. Niemniej w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania części działki tj. rozbiórce budynku mieszkalnego, Burmistrz Otmuchowa zdecydował na wniosek Właściciela nieruchomości o zwiększeniu terenów pod zabudowę usługową.

Celem zmiany planu jest zatem wprowadzanie na działce wyłącznie funkcji usługowych w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej z określeniem nowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Plan obejmuje obszar jednej niezabudowanej działki o pow. ok. 0,35 ha.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otmuchów, obszar planu przewidziany jest pod tereny zabudowy usługowej.

Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie takich zasad zabudowy oraz geometrii dachu (dachy dwuspadowe i wielospadowe), które wpisują się w zastany stan zabudowy na terenach sąsiednich, co pozwala kontynuację miejskiego charakteru zabudowy.

Obszar planu usytuowany jest na terenie częściowo niezabudowanym w pełni uzbrojonym. Ponadto w granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

Obszar planu położony jest na obszarze chronionego krajobrazu "Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu". Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znaczącego oddziaływania na tenże obszar. Nie występują formy ochrony zabytków ustalone na podstawie przepisów odrębnych. Na potrzeby planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko w której wykazano, iż plan nie wpłynie w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, gdyż obszar miasta Otmuchów w granicach planu położony jest peryferyjnie w stosunku do obszarów mających znaczenie międzynarodowe i krajowe w ochronie środowiska. W planie przyjęto ustalenia korzystnie wpływające na stan środowiska przyrodniczego związane z organizacją infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich ilości miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jak i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: w szczególności umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu a także o wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu przystąpienia do planu do jego uchwalenia, także

w formie elektronicznej.

Realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na finanse gminy. Po stronie zysków korzyści gminy będą wynikać rokrocznie poprzez podatki od nieruchomości i budynków, a jednorazowo w wyniku naliczenia opłaty planistycznej. Nie będzie natomiast wydatków wynikających z realizacji potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, gdyż teren jest uzbrojony w wymagane media.