2332

Uchwała Nr VIII/53/07
Rady Gminy Tułowice

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice we wsi Tułowice obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327), w związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice, postanawia się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice we wsi Tułowice obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową w granicach określonych na rysunkach zmiany planu.

§ 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice we wsi Tułowice obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową, składa się z:

1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale;

2) rysunków zmiany miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Część I
Przepisy ogólne

§ 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice wprowadza się zmiany następujące:

1) z części terenu 63RP we wsi Tułowice wydziela się na rysunku planu nowy teren o symbolu 63aMN;

2) z części terenu 64MRj we wsi Tułowice wydziela się na rysunku planu nowy teren o symbolu 64aMRj,MW,U.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

1) zmianę przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) dodatkowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) stawkek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustaleniach zmiany planu nie zmienia się określonych w planie:

1) zasad ochrony i kształtowania ochrony środowiska;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. W ustaleniach zmiany planu odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszym planie nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez Gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenów objętych zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol określający zasadnicze funkcje terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

2) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;

3) **zasadniczym układzie dachu** – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);

4) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;

5) **OWKZ** - należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Część II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 7. Teren oznaczony symbolem **63aMN** przeznacza się pod **zabudowę niską, mieszkalną jednorodzinną** z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

2) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki, a powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50 % jej powierzchni ogólnej;

4) architektura i ukształtowanie nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi;

5) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m;

6) zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolno stojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

7) dachy zasadnicze strome symetryczne o nachyleniu 30 - 45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi;

8) teren stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; wymagane wprowadzenie zabezpieczeń przeciwpowodziowych umożliwiających realizację zabudowy;

9) w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne;

10) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

11) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;

12) nakazuje się obsługę komunikacyjną od strony drogi 12KD;

13) teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową;

14) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **64aMRj,MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkalną zagrodową** z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie „małych domów mieszkalnych" oraz z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

2) architektura i ukształtowanie budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi;

3) wysokość zabudowy mieszkalnej zagrodowej i jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0 m i 15,0 m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnację wykształcić w przestrzeni poddasza;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczyć 2 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m, zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

5) dachy zasadnicze strome o nachyleniu 30 - 45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa;

6) wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

7) dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII tekstu mpzp Gminy Tułowice;

8) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

9) teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową;

10) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej;

11) dopuszcza się dostosowanie zabudowy do funkcji agroturystycznych.

Część III
Ochrona wartości kulturowych

§ 9.1. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Tułowice.

Część IV
Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 10.1. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę w wysokości **20 %**.

Część V
Przepisy końcowe

§ 11. Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice uchwalonego uchwałą Nr X/80/03 Rady Gminy w Tułowicach z dnia 23 października 2003 r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tułowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Teresa Kucharzak - Juszczyk

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VIII/53/07
Rady Gminy w Tułowicach
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113. poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Gminy Tułowice rozstrzyga, co następuje:

1. Na terenie objętym miejscowym zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice we wsi Tułowice, obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych Gminy.
2. W związku z brakiem zadań własnych Gminy na terenie objętym zmianą planu odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VIII/53/07
Rady Gminy w Tułowicach
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

Rozstrzygnięcie
o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tułowice we wsi Tułowice obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), Rada Gminy w Tułowicach, rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Wójta o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.