

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TUŁOWICE
we wsi Szydłów obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową.**

Tułowice, 2007 rok

**Uchwała nr VIII / 49 / 07
Rady Gminy Tułowice
z dnia 30 sierpnia 2007r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Tułowice we wsi Szydłów obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116 poz.1203, z 2005r.Nr 172, poz.1441, z 2006r. Nr 17, poz.128,Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327) w związku z art. 20 ust.1 oraz art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, zm z 2004r.Nr 6 poz.41, Nr 141, poz.1492 z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. 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

Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Szydłów obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową w granicach określonych na rysunkach zmiany planu.

§2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Szydłów 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 załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice wprowadza się zmiany następujące:

- 1) zmienia się we wsi Szydłów na rysunku planu symbol terenu 41RP na 41MRj,MN,U oraz granice terenu 54MRj,MN nie zmieniając ustaleń w tekście planu dla terenu 54MRj,MN,
- 2) zmienia się we wsi Szydłów na rysunku planu symbol terenu 21ZP na 21MN,ZP.

§ 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) stawek 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

Ilekczoć 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 najwyższym położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;
- 5) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.
dachy

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

Tereny oznaczone symbolami **41MRj,MN,U; 54MRj,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej; dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4) 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,
- 5) na terenach przewidzianych pod zabudowę jednorodziną nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
- 6) architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7) wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 9) dopuszcza się realizować zabudowę gospodarczą i garażową jako wolnostojącą,
- 10) dachy zasadnicze strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 11) dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII zawartych w tekście mpzp gminy Tułowice,
- 12) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 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 zagrodowej
- 15) przy podziale terenów pod zabudowę jednorodziną nakazuje się tworzenie działek o szerokości frontu min. 20m i powierzchni min. 600 m²,
- 16) przy podziale terenu 41MRj,MN,U na więcej niż 2 działki, nakazuje się wprowadzić obsługę komunikacyjną drogą dojazdową wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczenia nie mniejszej niż 6m.

§ 8

Teren oznaczony symbolem **21MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodzinną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku oraz pod zieleń urządzoną stanowiącą przeznaczenie dopuszczalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych 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 50% 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) dopuszcza się realizować zabudowę gospodarczą i garażową jako wolnostojącą,
- 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) 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,
- 9) nakazuje się południowo-wschodnią część terenu pomiędzy drogami 10KD i 12KD zagospodarować zielenią,
- 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 wysokosprawne 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.

CZĘŚĆ III

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice uchwalonego Uchwałą Nr X/80/03 Rady Gminy w Tułowicach z dn. 23.10.2003r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tułowice.

§ 12

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Teresa Kucharzak - Juszczak