

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TUŁOWICE**

**we wsi Ligota Tułowicka obejmującego tereny pod zabudowę usługową i mieszka-  
niową przy drodze wojewódzkiej nr 405.**

Tułowice, 2007 rok

**Uchwała nr VIII / 50 / 07  
Rady Gminy Tułowice  
z dnia 30 sierpnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Ligota Tułowicka.**

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 Ligota Tułowicka obejmującego tereny pod zabudowę usługową i mieszkaniową przy drodze wojewódzkiej nr 405 w granicach określonych na rysunkach zmiany planu.

**§2**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Ligota Tułowicka obejmującego tereny pod zabudowę usługową i mieszkaniową przy drodze wojewódzkiej nr 405 składa się z:

- 1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego 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**

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Ligota Tułowicka obejmującego tereny pod zabudowę usługową i mieszkaniową przy drodze wojewódzkiej nr 405 wprowadza się zmiany następujące:

- 1) część terenów oznaczonych symbolami 4RP; 7RP; 8RP; 13RP przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 4aMN, tereny przemysłu i usług oznaczone symbolami 7aP,U i 7bP,U , teren stacji paliw z usługami oznaczony symbolem 8aKS,U oraz drogi dojazdowe KD.
2. Tereny określone na rysunku zmiany planu symbolami 01KG; 5ZI; 6KS i 11KD objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice uchwalonego Uchwałą Nr X/80/03 Rady Gminy w Tułowicach z dn. 23.10.2003r. i nie podlegają zmianie.

#### § 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 podstawowe zagospodarowanie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### § 6

Ilekoć 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 4aMN przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną 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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,
- 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 wolnostojącą 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/ 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/ na działkach położonych przy drodze 20KG nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjno-ekranującym w formie drzew i krzewów zimozielonych;
- 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 drogi 21KD,
- 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

Tereny oznaczone symbolami 7aP,U; 7bP,U przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 2/ nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki, a powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 60% powierzchni działki,
- 3/ wjazdy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 4/ w zagospodarowaniu terenów uwzględnić wzdłuż ciek wodny 7cWs pas zieleni o szerokości min.5m.
- 5/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 6/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 7/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 8/ nakazuje się wysokość zabudowy mierzoną od średniego poziomu terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie przekraczającą 10 m; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);
- 9/ w obrębie działki nakazuje się przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników (wg wskaźnika min.1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych) i plac manewrowy,
- 10/wody opadowe z parkingu i placu manewrowego nakazuje się odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 11/na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 13/docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową; dopuszczalne prowadzenie tranzytowych i zasilających naziemnych linii i sieci SN;
- 14/w przypadku skablowania linii napowietrznych dopuszcza się likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu przy tych liniach energetycznych.

## § 9

Teren oznaczony symbolem 7cWs przeznacza się pod wody śródlądowe. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania istniejącego rowu;
- 2) nakazuje się utrzymanie zieleni wysokiej i dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej.

## § 10

Teren oznaczony symbolem 8aKS,U przeznacza się pod urządzenia i obiekty technicznego zaplecza motoryzacji (stacja paliw z urządzeniami usługowymi towarzyszącymi wraz z parkingiem). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji,
- 3) nakazuje się dachy płaskie; dopuszcza się jedynie nad wiatami inny kształt dachu;
- 4) w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów,
- 5) dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,
- 6) wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7) ścieki opadowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,
- 8) obiekty poszczególnych funkcji winny zachowywać między sobą wymagane odległości techniczno-sanitarne, w obiekcie gastronomicznym (gastronomiczno-handlowym); dopuszczalna dodatkowa funkcja mieszkalno-motelowa,
- 9) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11) docelowo teren przewidziano do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową; dopuszczalne prowadzenie tranzytowych i zasilających naziemnych linii i sieci SN,
- 12) na terenie w ramach dopuszczalnego przeznaczenia o funkcję usługową dopuszcza się usługi związane obsługą motoryzacji (warsztaty naprawcze);
- 13) w przypadku skablowania linii napowietrznych dopuszcza się likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu przy tych liniach energetycznych.

## § 11

Teren oznaczony symbolem 21KD przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu – drogę dojazdową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, szerokość jezdni w granicach 5,0-5,5 m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 2/ dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia;
- 4/ w liniach rozgraniczenia prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne.

### CZĘŚĆ III

#### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

##### § 12

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

##### § 13

1. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:  
25 % - dla terenów 7aP,U; 7bP,U; 8aKS,U;  
20 % - dla terenu 4aMN;  
0 % - dla terenów pozostałych.

### CZĘŚĆ V

#### PRZEPISY KOŃCOWE

##### § 14

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.

##### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tułowice.

##### § 16

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Teresa Kucharzak - Juszczyk