

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TUŁOWICE  
we wsi Tułowice obejmującego teren przemysłu i składów w rejonie projektowanej  
obwodnicy Tułowic.**

Tułowice, 2007 rok

**Uchwała nr VIII / 51 / 07  
Rady Gminy Tułowice  
z dnia 30 sierpnia 2007r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Tułowice we wsi Tułowice obejmującego teren przemysłu i składów w rejonie  
projektowanej obwodnicy Tułowic.**

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 Tułowice obejmującego teren przemysłu i składów w rejonie projektowanej obwodnicy Tułowic w granicach określonych na rysunkach zmiany planu.

**§2**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice we wsi Tułowice obejmującego teren przemysłu i składów w rejonie projektowanej obwodnicy Tułowic składa się z:

- 1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu w skali 1 : 2000 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**

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

- 1) we wsi Tułowice zmienia się na rysunku planu symbol terenu 5 RP; 30RP na 20P,S,U; 20aP,S,U; 20bP,S,U; 20cP,S,U; 20dP,S,U; 20eKP; 20fP,S,U; 29P,S; 29aP,S; 29bP,S; 02aKG; 51KL; 52KL; 53KL; 54KD; 55KD; 56KD; 57KD; 58KD.

#### § 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

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) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

## CZEŚĆ 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 symbolem **20P,S,U; 20aP,S,U; 20bP,S,U; 20cP,S,U; 20dP,S,U; 20fP,S,U; 29P,S; 29aP,S; 29bP,S** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową, usługowo-handlową lub technicznego zaplecza motoryzacji i maszyn rolniczych oraz obiektów infrastruktury technicznej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadkach nieokreślonych na rysunku planu, w odległości 8,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 3) nakazuje się wysokość nowej zabudowy mierzoną od średniego poziomu terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie przekraczającą 12 m;
- 4) dopuszcza się płaski kształt dachu; przy dachach stromych nakazuje się nachylenie połaci 30-45°;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);
- 6) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 7) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 8) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 9) dla nowo zabudowywanych terenów nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, a powierzchnię zabudowy max.70% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
- 10) w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 11) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 13) dopuszcza się wtórny podział terenów na tereny mniejsze, przy czym dla nowo wydzielonych terenów nie mających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić obsługę komunikacyjną drogami dojazdowymi wewnętrznymi wg warunków technicznych;

- 14) dopuszcza się łączenie sąsiednich terenów i korekty układu komunikacyjnego określonego na rysunku planu postulowanymi liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się również w takim przypadku likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy od w/w układu komunikacyjnego;
- 15) w przypadku skablowania linii napowietrznych dopuszcza się likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu przy tych liniach energetycznych.

## § 8

Tereny oznaczone symbolami **20eKP** i **20gKP** przeznacza się pod plac parkingowy samochodów osobowych i ciężarowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zieleni skwerowej i izolacyjnej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) plac parkingowy nakazuje się wyposażyć w nawierzchnie utwardzoną,
- 2) nakazuje się wody opadowe po ich podczyszczeniu (separacji) odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
- 3) w obrębie parkingu dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych,
- 4) w urządzeniu parkingów wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
- 5) zalecane wprowadzenie zieleni (średniej i wysokiej) wydzielającej place od przestrzeni ulic,
- 6) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7) w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

## § 9

Tereny oznaczone symbolami **02KG**; **02aKG** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - droga główna. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1) nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 25m, jezdni pojedyncza o szerokości 2x3,5m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 2) dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 3) w liniach rozgraniczenia prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne.
- 4) nakazuje się aby sieci infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 5) dopuszcza się obraceżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej;
- 6) odcinek drogi 02aKG stanowić może docelowy przebieg obejścia drogowego wsi Tułowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 405 Niemodlin – Korfantów.

## § 10

Tereny oznaczone symbolami **07KL**; **51KL**; **52KL**; **53KL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu – drogi lokalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą drogę o funkcji lokalnej 07KL, dopuszczalna jej przebudowa lub rozbudowa,

- 2) nakazuje się drogi lokalne 51KL; 52KL; 53KL o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15 m, szerokości jezdni min. 6 m i pozostałych parametrach wg branżowych warunków technicznych,
- 3) dla drogi istniejącej określonych w pkt.1 nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z docelowym zaleceniem poszerzenia do min. 15 m, szerokość jezdni 6 m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 4) dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 5) w liniach rozgraniczenia prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne;
- 6) sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę nie mogą być prowadzone jako napowietrzne,
- 7) dopuszcza się ograniczone wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

## § 11

Tereny oznaczone symbolami **50KD; 54KD; 55KD; 56KD; 57KD; 58KD** przeznaczają się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejące ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa i rozbudowa,
- 2) nakazuje się dla ulic i dróg projektowanych 54KD; 55KD; 56KD; 57KD; 58KD szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m,
- 3) szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 4) dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 5) w liniach rozgraniczenia prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne,
- 6) 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.

## CZEŚĆ 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:

30 % - dla terenów projektowanej zabudowy określonej symbolem 20P,S,U;  
20aP,S,U; 20bP,S,U; 20cP,S,U; 20dP,S,U; 20fP,S,U; 29P,S; 29aP,S; 29bP,S;  
0 % - dla terenów pozostałych.

## CZEŚĆ 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-Juszczak