Uchwała Nr V/55/2003
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 31 marca 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek – wieś TWARDAWA – TERENY USŁUGOWE.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm. Dz. U. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113 poz. 984 i Nr 130 poz. 1112), Rada Miejska w Głogówku uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek, zatwierdzonego uchwałą nr 47/VIII/90 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 12 listopada 1990r. (ogł. w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 19, poz. 399 z 1990r.), zwaną w dalszej części uchwały planem.
2. Zmiana planu obejmuje działki nr 383/261 oraz część działki 700/248 i 251 km. 5 położone na gruntach wsi Twardawa oznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek symbolem N15R (tereny pól uprawnych) i przeznacza je na funkcje usługowe.
3. Ustalenia zmiany planu zawarte są w treści niniejszej uchwały i na rysunku zmiany planu, sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2.000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały .

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny funkcjonalne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:
1) UT - teren obsługi ruchu turystycznego,
2) UC – teren usług komercyjnych,
3) KGP - teren tras komunikacji drogowej, droga krajowa nr 40 klasy główna ruchu przyspieszonego,
4) KL – teren tras komunikacji drogowej, ulica klasy lokalna.
2. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami, zawartymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
1) granica opracowania,
2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne – ściśle określone,
3) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne – orientacyjne,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
5) symbole terenów funkcjonalnych,
6) dopuszczalna lokalizacja wjazdu na teren.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Przebieg linii rozgraniczających tereny funkcjonalne – ściśle określonych, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających orientacyjnych w dostosowaniu do potrzeb.
4. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oprócz ustaleń niniejszego planu obowiązują przepisy szczególne.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2.000 , stanowiący integralną część uchwały,
3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normy Polskie i Normy Branżowe,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) **intensywności zainwestowania** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej oraz przeznaczonej pod utwardzone dojścia, dojazdy, place gospodarcze i parkingi do wielkości terenu funkcjonalnego lub działki, będącej we władaniu właściciela/inwestora, zgodnie z ustaleniami planu,
7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu funkcjonalnego lub działki, będącej we władaniu właściciela/inwestora, zgodnie z ustaleniami planu,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – to zakaz sytuowania budynków bliżej linii rozgraniczających terenu tras komunikacji drogowej, niż pozwala na to ustalona rysunkiem planu lub treścią uchwały, nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5.

1. **UT – teren obsługi ruchu turystycznego** – z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty obsługi podróżnych (hotel, motel) i usługi gastronomii oraz urządzenia komunikacji, w tym szczególnie wewnętrzne dojazdy i parkingi dla budynku hotelowo-restauracyjnego usytuowanego na sąsiedniej działce (887/260).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) usługi handlu detalicznego oraz pojedyncze mieszkania służbowe,
2) towarzyszące obiekty i urządzenia techniczno-gospodarcze,
3) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu, związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.
4) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
5) urządzenia ochrony przed hałasem (ekrany akustyczne),
6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowania niejonizujące.

3. **Dla terenu obsługi ruchu turystycznego UT ustala się:**

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu działki do drogi KL, uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów sąsiednich nieruchomości w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
2) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zainwestowania – max. 85% powierzchni terenu,
   b) intensywność zabudowy - max. 50% powierzchni terenu,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – 20m od linii rozgraniczającej teren drogi KGP; 8m od linii rozgraniczającej teren drogi KL; dla pozostałych obiektów budowlanych – od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   d) wjazd na teren z drogi KL,
   e) budynki przeznaczenia podstawowego – stosować rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz środki techniczne zapewniające ochronę budynków przed hałasem; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 8m od poziomu terenu do okapu dachu; dopuszcza się realizację obiektów nietradycyjnych pod względem formy i materiałów, o wysokich walorach architektonicznych,
   f) usługi handlu oraz mieszkania służbowe - wyłącznie jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego,

g) sposób zagospodarowania terenu winien zapewnić jego ochronę i budynków zamieszkania zbiorowego przed uciążliwym oddziaływaniem drogi krajowej, w tym szczególnie przed hałasem; zaleca się wykonać pas komponowanej zieleni izolacyjnej od strony drogi KGP i KL; zapewnić dominację gatunków zimozielonych; urządzenia służące ochronie przed hałasem (ekrany akustyczne) sytuować w dostosowaniu do potrzeb,

h) zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój w hotelu/motelu oraz 0,2m.p. na jednego zatrudnionego; dopuszcza się wewnętrzne powiązania komunikacyjne z terenem UC.

4) Warunki ochrony środowiska:

a) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; termin rozpoczęcia prac ziemnych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom,

b) działalność obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, hałasu, wibracji,

c) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów mogą być kierowane do gruntu, przy zachowaniu parametrów oraz warunków określonych w przepisach szczególnych,

d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6.

1. **UC – teren usług komercyjnych,** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi rozrywki (sala widowiskowo-koncertowa, dyskoteka), gastronomii i rekreacji oraz urządzenia komunikacji, w tym szczególnie wewnętrzne dojazdy i parkingi dla obiektu dyskoteki usytuowanej na sąsiedniej działce (889/260).

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) towarzyszące obiekty i urządzenia techniczno-gospodarcze,

2) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu, związane z organizowaniem imprez okolicznościowych,

3) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

3. Dla terenu usług komercyjnych UC ustala się:

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

2) Zakaz lokalizacji

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

b) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 90% powierzchni terenu,

b) intensywność zabudowy – max. 35% powierzchni terenu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – 20m od linii rozgraniczającej teren drogi KGP oraz 25m od linii rozgraniczającej planowanego obejścia drogowego w ciągu drogi krajowej nr 40 – zgodnie z rysunkiem planu; dla pozostałych obiektów budowlanych – od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) w przypadku realizacji alternatywnego wariantu przebiegu lub innej trasy przebiegu planowanego obejścia drogowego w ciągu drogi krajowej nr 40 dopuszcza się przeznaczenie części działki 383/261 km. 5, rezerwowanej w niniejszym planie na pas drogowy, zgodnie z przeznaczeniem terenu UC,

e) wjazd na teren z drogi KGP, sytuowany zgodnie z rysunkiem planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się wjazd na teren z drogi KL poprzez teren UT, za zgodą i na warunkach właściciela,

f) budynki przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje

nadziemne, lecz nie więcej niż 10m od poziomu terenu do okapu dachu; dopuszcza się realizację obiektów w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

g) od rzutu skrajnego przewodu istniejącej linii 15 kV zachować odległość:
- do rzutu budynków oraz ich części (balkonu, tarasu) przeznaczonych na pobyt ludzi - zgodną z Polską Normą, jednak nie mniej niż 10m,
- do rzutu prowadzonych robót budowlanych - min. 5m,

h) od strony terenu UT zaleca się wykonać pas zieleni izolacyjnej komponowanej,

i) zapewnić w granicach działki właściwą ilość miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.

4) Warunki ochrony środowiska:

a) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; termin rozpoczęcia prac ziemnych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom,

b) działalność obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, hałasu, wibracji,

c) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów mogą być kierowane do gruntu, przy zachowaniu parametrów oraz warunków określonych w przepisach szczególnych,

d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 7.

1. **KGP - teren tras komunikacji drogowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejącą drogę krajową klasy – główna ruchu przyśpieszonego (GP1/2) oraz pod obejście drogowe terenów zabudowanych wsi Twardawa.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) przystanki komunikacji zbiorowej,
2) urządzenia komunikacyjne, w tym związane z eksploatacją tras,
3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
4) zieleń izolacyjna i mała architektura.

3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej KGP ustala się:**

1) Do czasu realizacji obejścia drogowego wsi (o szerokości w liniach rozgraniczających pasa drogowego 50m) zachowuje się dotychczasowy przebieg drogi; docelowa jej klasa – ulica zbiorcza (Z1/2).
2) Szerokość pasa drogowego – istniejąca, jednak nie mniej niż 20m; zalecane elementy przekroju:
   a) jezdnia – szer. min. 11m (2x3,5m + pobocza 2x2m),
   b) ścieżka rowerowa dwukierunkowa – jednostronna – szer. min. 2,4m,
   c) chodnik – szer. min.2m.
3) Warunki ochrony środowiska:
   a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
   b) ścieki opadowe mogą być kierowane do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych; postępowanie z zanieczyszczonymi ściekami opadowymi – zgodne z przepisami szczególnymi.

§ 8.

1. **KL – teren tras komunikacji drogowej,** z przeznaczeniem pod istniejącą ulicę klasy - lokalna (L1/2).

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) urządzenia komunikacji, w tym związane z eksploatacją tras,
2) zieleń izolacyjna i mała architektura,
3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej KL ustala się:**

1) Zachować istniejące powiązanie ulicy KL z drogą KGP; projekt modernizacji skrzyżowania uzgodnić z właściwym zarządem drogi.
2) Parametry techniczne ulicy:
   a) szerokość pasa drogowego – 12m,
   b) jezdnia – szer. min. 5m,
   c) jednostronny chodnik szer. min. 2m.
3) Roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; termin rozpoczęcia prac ziemnych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.

§ 9.

Ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i p-poż – z wodociągu komunalnego z włączeniem do istniejących sieci wsi Twardawa, zasilanej z ujęcia komunalnego „Twardawa",
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i zanieczyszczonych ścieków opadowych – do ciśnieniowej lub grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na komunalną oczyszczalnię ścieków; cząsowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, wybieralnego zbiornika na nieczystości ciekłe; lokalizację zbiornika o pojemności większej niż $50m^3$ uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym,
3) zasilanie elektroenergetyczne – z istniejących i projektowanych trafostacji, z uwzględnieniem możliwości zwiększenia mocy na cele grzewcze - na warunkach określonych przez właściwy Z.E,
4) zasilanie w gaz do celów grzewczych – w oparciu o własne źródła,
5) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych,
6) sieć telekomunikacyjną – realizować jako kablową,
7) odpady bytowe – gromadzić selektywnie w pojemnikach i kontenerach, odprowadzić poprzez uprawnione jednostki obsługi.

§ 10.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem UT i UC,
2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 11.

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek, zatwierdzonego uchwałą nr 47/VIII/90 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 12 listopada 1990r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 19, poz. 399 z 1990r.), w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 13.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

MAREK PELKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓWEK skala 1 : 2000
WIEŚ TWARDAWA - TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI INTERGRALNĄ CZĘŚĆ UCHWAŁY NR V/55/2003 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU Z DNIA 31 MARCA 2003 ROKU

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICA OPRACOWANIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY FUNKCJONALNE - ŚCIŚLE OKREŚLONE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY FUNKCJONALNE - ORIENTACYJNE

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

UC — TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH

UT — TEREN OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO

KGP — TEREN TRAS KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGA KRAJOWA NR 40 KLASY GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KGP — ORIENTACYJNA TRASA OBEJŚCIA DROGOWEGO WSI TWARDAWA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 40

KL — TEREN TRAS KOMUNIKACJI DROGOWEJ - ULICA KLASY LOKALNA

DOPUSZCZALNA LOKALIZACJA WJAZDU NA TEREN

INFORMACJE PLANU

15kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:2000
woj. opolskie
pow. Prudnik
gmina Głogówek
obręb **TWARDAWA**
mapa **5** działka **383/261**
sek. **484.121.04, 484.121.03 474.343.23**

sporządził dnia 2002-05-27
zlec 2280 / 107 / 2002
zgł. 14 / 2002

ZAKŁAD USŁUG GEODEZYJNYCH
mgr inż. Stanisław Jaśkowiec
48-200 PRUDNIK, ul. Daszyńskiego 15
tel./fax 4363007, dom 4363475
kom. 0604526754 NIP 755-118-30-81

ARCHITEKT
mgr inż. arch. Jan Szczuk
uprawniona do projektowania w zakresie ...
Nr ewid. 1...
oraz do planowania ...
w strefach ochrony konserwatorskiej
Nr ewid. 49/94

Starostwo Powiatowe w Prudniku
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
48-200 Prudnik, ul. Parkowa 10
Tel. 436-30-48

Starosta Prudnicki
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Prudniku

W obszarze projektowym ..... potwierdzono w terenie aktualność treści mapy zasadniczej. Dokumenty potwierdzające aktualność mapy przyjęto do zasobu w dniu .....
i zaewidencjonowano pod nr 3015.2.2002.83

Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.

Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostkę uprawnioną do wykonywania prac geodezyjnych.

zgł. 14/2002

Prudnik 03. CZE. 2002
(miejscowość i data)

Z up. Starosty
Inspektor
(imię i nazwisko, podpis i stanowisko służbowe osoby upoważnionej)
Stanisław Łacina