DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 grudnia 2018 r.

Poz. 3714

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2018-12-28 14:03:42

UCHWAŁA NR II/18/2018
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU

z dnia 30 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Twardawa, Gmina Głogówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku nr XLIV/328/2018 z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Twardawa, Gmina Głogówek, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Rada Miejska w Głogówku stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru we wsi Twardawa, Gmina Głogówek, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Twardawa. Gmina Głogówek.

3. Granicę obszaru objętego planem, pokazano na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, balkonów, okapów, gzymsów, elementów infrastruktury technicznej, detalu architektonicznego, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu hurtowego i detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła; usługi turystyki; usługi bytowe; usługi podstawowe; motoryzacyjne - stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, diagnostyczne, myjnie; warsztaty samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne; budowlano - transportowe; ślusarskie, stolarskie;

6) **usługach bytowych** - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, introligatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią kolizji z funkcją mieszkaniową, nie powodując uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, takich jak emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;

8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze oraz usługi prowadzone jako biura;

9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe oraz parkingi i miejsca postojowe.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów, na obszarze objętym planem;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem obiektów i obszarów o takich walorach;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej w związku z brakiem terenów przestrzeni publicznej.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: 1.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2. Szczegółowe przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

3. Na terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;

2) kolorystykę dla pokrycia dachowego w odcieniach czerwonego, brązowego i grafitowego;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 13 planu;

4) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego;

5) wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbiory indywidualnego, nie może być większa niż 2 m, licząc od kalenicy dachu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8.1. Dla terenu objętego planem obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, określone przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz umożliwić dojazd do obiektów użyteczności publicznej i terenów przemysłowych oraz infrastruktury technicznej samochodami pożarniczymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 9. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 10.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu z drogi publicznej krajowej, jako utrzymanie istniejącego zjazdu.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży;

3) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej;

4) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

3. W przypadku sytuowania na terenie budynków o różnych rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, w budynkach garażowych.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11.1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej na terenie pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

2. **Zaopatrzenie w wodę** ustala się:

1) dla celów bytowych i gospodarczych - z gminnej sieci wodociągowej;

2) dla celów przeciwpożarowych - z gminnej sieci wodociągowej oraz zbiorników gromadzących wody opadowe czyste.

3. **Odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych:**

1) ustala się do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej.

4. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) do kanalizacji ogólnospławnej, do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z powierzchni zanieczyszczonych, do wód lub do ziemi, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizowanie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na całym obszarze opracowania planu;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii słonecznej o mocy do 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**: dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, poprzez budowę sieci gazowej.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej: geotermalnej i solarnej o mocy do 100 kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie nowych działek: 800 m^2;

2) minimalne szerokości frontu nowych działek: 25 m.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do ich lokalizowania.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejącej granicy drogi krajowej pod kątem od 40° do 50°.

Rozdział 7
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,

b) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe i usługowe;

3) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

4) w budynkach mieszkaniowo - usługowych dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,

b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych działki budowlanej: 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,8,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,02,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 metrów, do 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej do 6 metrów,

g) dachy czterospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, dla zabudowy garażowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30º;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej przyległej do granic opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu;

7) istniejący budynek usytuowany niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linii zabudowy zachowuje się;

8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku, o którym mowa w pkt 7, pod warunkiem, że rozbudowywana części spełniać będzie ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy działki, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej linii.

Rozdział 8
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie - 10%.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Twardawa, Gmina Głogówek

Załącznik nr 1 do uchwały Nr II/18/2018
Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 30 listopada 2018 roku

RYSUNEK PLANU **skala 1:1000**

OZNACZENIA:

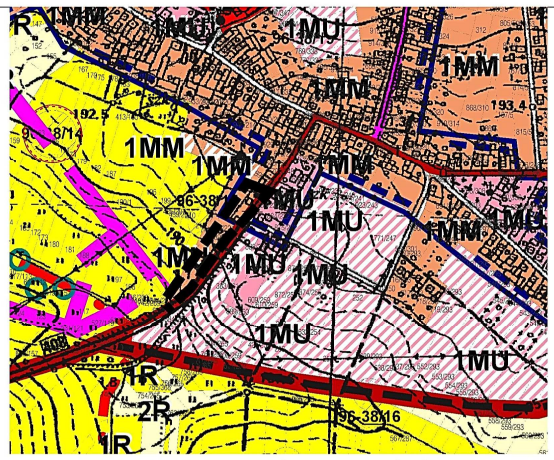
Ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MU — Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej

25 0 25 50 75 100 METRY

SKALA

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.





Załącznik nr 2
do uchwały nr II/18/2018
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 30 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Twardawa, Gmina Głogówek nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały nr II/18/2018
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 30 listopada 2018 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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Plan nie skutkuje bezpośrednimi kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej. W przypadku potrzeb przebudowy lub rozbudowy na terenie planu infrastruktury technicznej - inwestycje w tym zakresie będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.